



COMMUNE D'ILLIERS-COMBRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

- RÈGLEMENT -



Révision prescrite le : 23 juin 2010

Document arrêté le : 11 décembre 2012

Document approuvé le : 09 juillet 2013



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	03
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
	Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua.....	17
	Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub.....	34
	Chapitre III Règlement applicable aux zones Uc.....	48
	Chapitre IV Règlement applicable aux zones UI.....	56
	Chapitre V Règlement applicable aux zones Ux.....	62
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	69
	Chapitre I Règlement applicable aux zones 1 AU.....	70
	Chapitre II Règlement applicable aux zones 2 AU.....	83
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	86
	Chapitre I Règlement applicable aux zones A.....	87
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	100
	Chapitre I Règlement applicable aux zones N.....	101
ANNEXES.....		116
	Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement.....	117
	Annexe 2 Dossier de la ZPPAUP.....	119
	Annexe 3 Plan de l'inventaire patrimonial, naturel et paysager complémentaire à la ZPPAUP.....	120
	Annexe 4 Liste et règlement des lotissements conservant leur règlement	122

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ILLIERS-COMBRAY.

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

I. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.

II. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans l'annexe « servitudes », et notamment la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créé par arrêté du 15 juillet 2002 du Préfet de Région Centre et qui est reportée dans l'annexe « servitudes »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier »,
- les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 urbanisme et habitat, consolidée au 16 juillet 2006, et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°2004-1343 du 09 décembre 2004 complétée par l'ordonnance 2005-1527 du 08 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 05 janvier 2007 qui a redéfini le champ d'application ainsi que les mesures de règles relatives à la délivrance des autorisations d'urbanisme,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en-dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisations administrative,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2006-0496 du 15 mai 2006 fixant la liste dans le département d'Eure et Loir des communes incluses dans une zone de répartition des eaux,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2009 fixant le 4° programme d'action en zone vulnérable (2009-2012),
- les dispositions de la loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « loi Grenelle I » consolidée au 01 juillet 2010, et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », consolidée au 10 septembre 2011, et ses décrets d'application,
- les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ainsi que du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, en application des articles R 563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement,
- les dispositions de l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,
- les dispositions de l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2012-249-0001 du 05 septembre 2012 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur l'arrondissement de Chartres,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.

III. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- de l'ensemble du territoire communal, au sein duquel la commune dispose de l'exercice du Droit de Préemption Urbain, institué en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- de l'ensemble du territoire communal, au sein duquel la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

I. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

II. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

III. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont

seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

IV. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 l'existant ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

I. Hauteur maximale

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des règlements de zone, est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements, ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

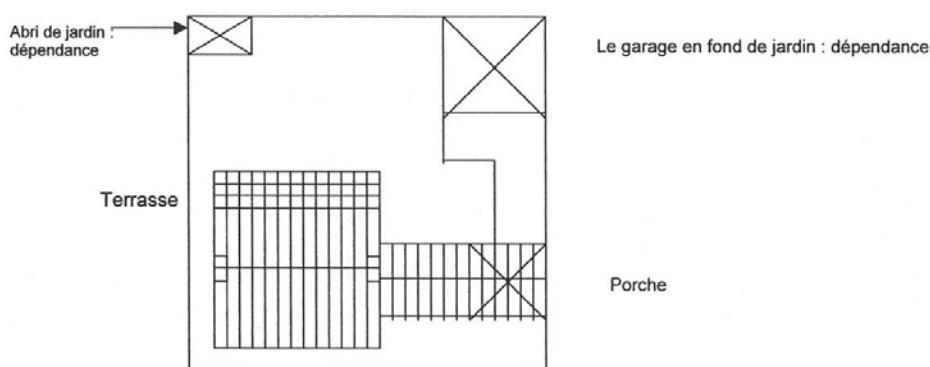
II. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

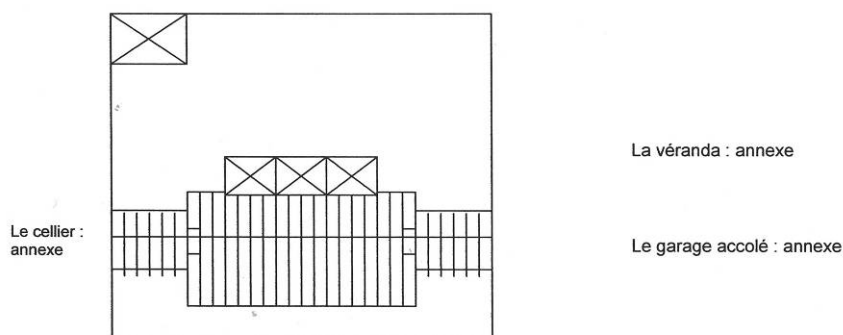
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, ...

III. Dépendance : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...).



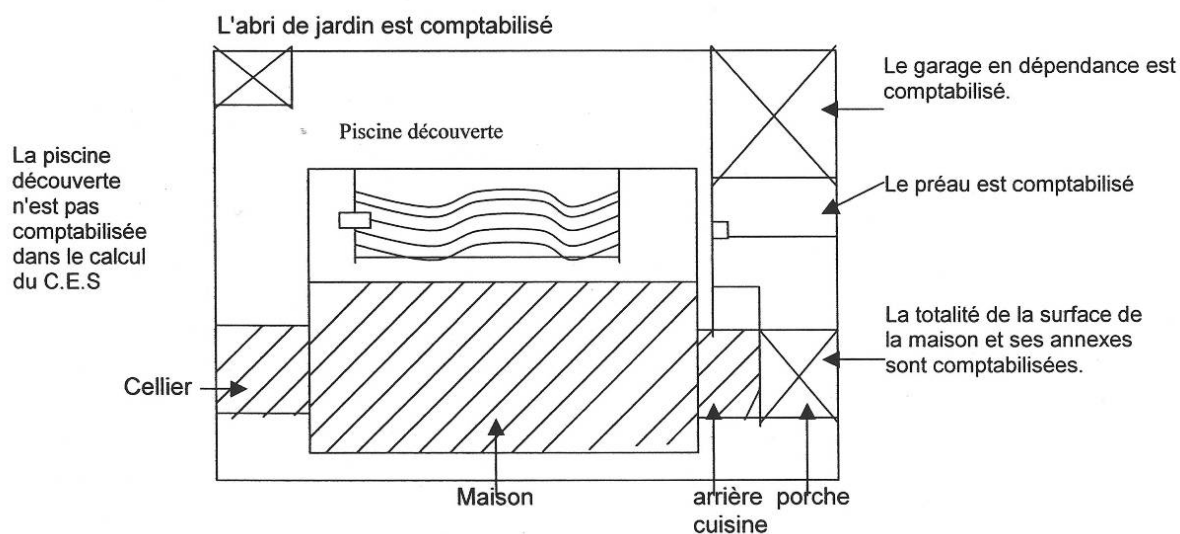
IV. Annexe : Construction **accollée** à la construction principale.



ARTICLE 6 - DENSITÉ

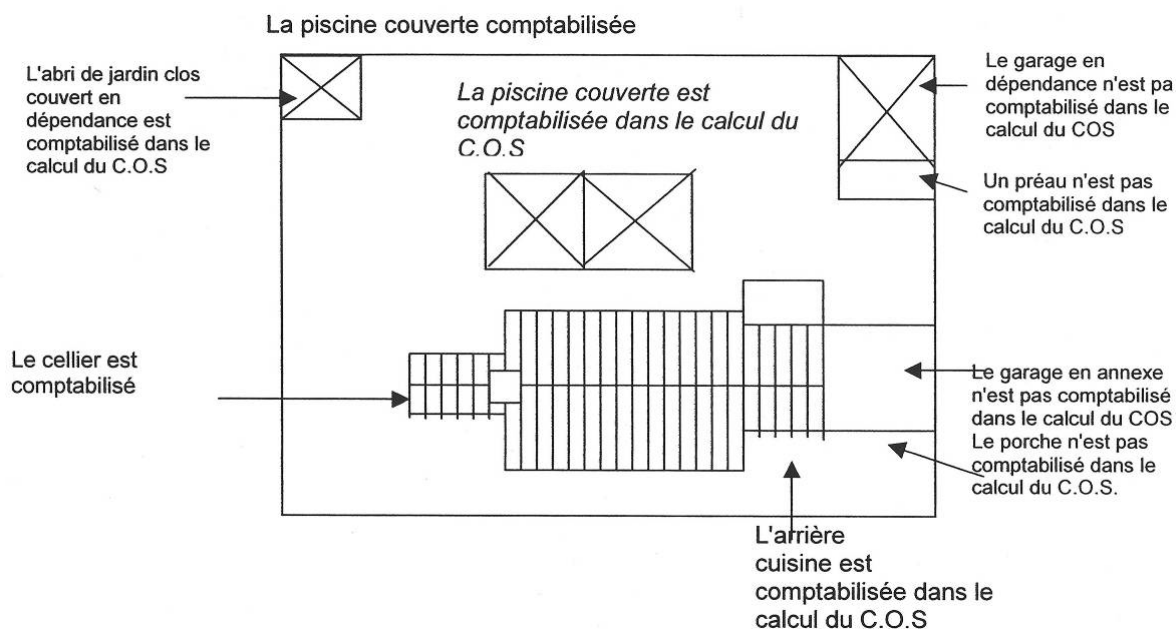
I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.



II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ». (Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme)



III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a)** De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b)** De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

I. Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

En application des dispositions des articles R 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a)** Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement,
 - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b)** Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c)** La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d)** La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e)** Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f)** Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

- g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h)** L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i)** L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k)** A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- la création d'un espace public.

Dans les secteurs sauvegardés, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

II. Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

En application des dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a)** Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R 421-19 ;
- b)** Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de à l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme,
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée précédemment, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

Ne sont pas concernées les installations suivantes :

- les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs,
- les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs,
- jusqu'au terme du contrat, les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ..., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions du code du patrimoine et ses décrets d'application s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

I. Le patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques

Les édifices inscrits ou classés sont régis par le livre VI du Code du Patrimoine en regard des modifications apportées par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés (ancienne loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques). Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre de protection) dont la gestion et la définition du périmètre relèvent de la compétence des Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine. Le périmètre peut être suspendu par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir et de permis de construire, entre autres, sont assujetties à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en regard des dispositions de la zone de protection (décret n°2007-487 et décret n°2007-18).

II. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, qui sera transformée ultérieurement en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, relève du Livre VI, titre IV du Code du Patrimoine. Les prescriptions générales qui s'y appliquent sont les suivantes :

- D'une manière générale, les travaux de construction, démolition, transformation ou modification des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à autorisation, et conformément aux règles émises par celles-ci ;
- En matière d'aménagement communal, la cohérence sera recherchée et le document d'urbanisme si besoin modifié pour tenir compte du contenu de la ZPPAUP ;
- En périmètre de ZPPAUP, toute publicité est interdite (sauf établissement d'une Zone de Publicité Restreinte).

III. Le patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour la création de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du livre VI du Code du Patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatifs aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article relatif à la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national.

En terme financier, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n°2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou, donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

ARTICLE 10 - DISPOSITION PARTICULIÈRE RÉSULTANTE DE L'ARTICLE L.128-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant un équipement de production d'énergie renouvelables, peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols dans la limite de 30 % maximum selon les modalités définie, en application des dispositions de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

ARTICLE 11 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 0,5 hectare) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** correspondant au château et ses abords immédiats qui constituent le secteur n°1 de la ZPPAUP,
- **Uab** correspondant au tissu dense du centre historique qui constitue le secteur n°2 de la ZPPAUP,
- **Uabi** correspondant à la zone inondable du secteur Uab,
- **Uac** correspondant au tissu aéré (moins dense et moins haut que le secteur Uab) du centre historique qui constitue le secteur n°2 de la ZPPAUP
- **Uad** : lotissement « Charles Brune », qui existent depuis plus de dix ans, et dont les règles demeurent applicables (cf. annexe n°4 « Liste des lotissements conservant leur règlement »).

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- Les travaux pouvant porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments dans les secteurs n°1 et n°2 de la ZPPAUP seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

- Les bâtiments à construire situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des décrets n°95-20 et n°95-21 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. En secteur Uaa

Toute installation ou construction à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2.

II. En secteurs Uab et Uac

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou de leur dangerosité pour le voisinage, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce situés Place de l'Eglise, rue Léon Ferré, rue du Docteur Proust, rue Saint Hilaire jusqu'au n°24 (coté pair) et N°7 (coté impair) inclus, rue du Docteur Galopin, rue de Chartres jusqu'au n°5 (coté impair) et n°6 (coté pair) inclus. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements divers selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépôts de pierre ou objets non inflammables à moins de 5 m du chemin de fer.

- Les dépôts de matières inflammables et les couvertures en chaume à moins de 20 m du chemin de fer.
- La construction d'éoliennes.

III. En secteurs Uabi

- Toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article Ua 2.
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à exposer davantage de personnes ou de biens au risque d'inondation.
- Les sous-sols, talus et remblais.
- Tous les travaux qui font obstacle au libre écoulement de l'eau.
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
- La construction d'éoliennes.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I. En secteur Uaa

- Seuls seront autorisés les travaux tendant à restaurer et mettre en valeur les éléments archéologiques et architecturaux témoins de la composition ancienne du château d'Illiers : pavillon d'entrée, tour Cotron, tour Saint-Hilaire, parties du mur de l'enceinte intérieure, fossés, ...
- Toute excavation et tout exhaussement du sol sont interdits, sauf s'il s'agit de fouilles archéologiques menées sous la direction du Service Régional d'Archéologie ou du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les constructions adventices et hangars, entrepôts et boxes existants ne pourront subir aucune modification autre que la démolition, à l'exception des parties de murs anciens provenant des constructions de l'ancien château qui doivent être conservés et restaurés, excepté le bâtiment de l'ancienne scierie si son architecture est améliorée.
- Les restaurations des vestiges archéologiques existants ou de ceux qui seraient éventuellement découverts seront effectuées sous la surveillance du Service Régional d'Archéologie, les restaurations des éléments architecturaux existants seront effectuées sous la surveillance de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions neuves y sont interdites sauf s'il s'agit de la restitution des volumes disparus du château ou sous réserve d'un projet d'ensemble cohérent à vocation culturelle ou touristique mettant en valeur le site historique.

II. En secteurs Uab et Uac

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

III. En secteurs Uabi

Dans les secteurs inondables délimités aux documents graphiques, sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition que le premier plancher soit situé au minimum à 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux connues, que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique de la construction existante et que les matériaux utilisés soient hydrophobes.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- 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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité, téléphone et énergie renouvelable

- Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie solaire (notamment capteurs solaires) est autorisé à condition de respecter les prescriptions de l'article Ua 11.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Dans le cas d'un ensemble bâti, des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons architecturales, sous réserve qu'une continuité bâtie existe avec le bâti environnant, qu'elle soit matérialisée par des façades principales, pignons ouverts ou par des murs pleins de 1.80 m de hauteur, construits à l'aplomb.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- **Le long des voies de chemin de fer**, aucune construction ne sera autorisée autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 m par rapport au chemin de fer.
- **En secteur Uab, le long de l'avenue Charles-Brune**, les constructions doivent être implantées en ordre continu ou en contiguïté d'une limite séparative touchant une voie.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. En secteurs Uaa et Uab

Sans objet

II. En secteur Uac

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. En tous secteurs

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve de s'insérer en équilibre et harmonie dans l'environnement urbain.

II. En secteur Uaa

Les hauteurs des constructions s'inséreront en équilibre et harmonie dans l'environnement urbain.

III. En secteur Uab

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :
 - 9 m pour toutes les constructions à l'exception des annexes,
 - 3 m pour les annexes.
- En bordure de l'avenue Charles-Brune, les constructions comporteront un seul niveau surmonté des combles (R+combles).
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, sans toutefois créer une différence supérieure à 3 m.

IV. En secteur Uac

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :
 - 6 m pour toutes les constructions à l'exception des annexes,
 - 3 m pour les annexes.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Les surélévations ne seront autorisées que sous réserve des dispositions de l'article Ua 11.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.
- Les installations et constructions nouvelles, les aménagements et restaurations de bâtiments existants devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP.
- A l'intérieur des cônes de vues repérés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions, leur volume, leur hauteur, l'orientation des toitures, les clôtures ainsi que les plantations de haute tige devront être étudiés de façon à composer un cadre homogène et harmonieux avec le terme de vue (le monument), principalement depuis les points d'origine et depuis le terme de vue. Les matériaux employés en couverture, façade et pour les clôtures ne devront en aucune manière s'inscrire en contraste violent d'aspect et de couleur avec l'aspect et la coloration générale du terme de vue et des éléments de paysage qui sont vus en même temps que lui ou depuis celui-ci.

Des marges de recul ou des parties libres de construction pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles vers les monuments.

- Toute demande d'autorisation de travaux sur des terrains situés depuis les voies ou les espaces publics de ces cônes de vue devra être accompagnée :
 - d'au moins une photographie prise depuis le monument et montrant le terrain ou la direction du terrain où sera situé l'aménagement projeté,
 - de photographies prises des différents points du domaine public situés à l'intérieur du cône de vue d'où sont aperçus simultanément le monument et le terrain en question, et montrant cette visibilité commune.

I. Restauration des bâtiments existants

a) Façades

- Pour ce qui concerne la restauration ou l'entretien des façades à pans de bois, il y aura lieu de procéder à quelques sondages préalables avant d'arrêter le principe de ravalement à adopter et pour s'assurer de l'état et de la qualité du pan de bois, comme de la nature du colombage. Le dégagement des pans de bois enduits ne sera autorisé qu'après accord conjoint du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France. Les pièces de charpente apparentes à ce jour, ainsi que celles qui présentent des parties sculptées (corbeaux et sablière supportant l'avancée de l'étage, encadrement de baie, poteaux corniers, ...) demeureront visibles et seront protégées par de l'huile de lin ou des peintures à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles. Les peintures et vernis de synthèse sont proscrits. Les autres pièces pourront être soit laissées apparentes (en particulier si leur dessin est intéressant (en croix, en épis, ...), soit enduites selon leur qualité après décloutage, lavage, brossage et reprise des parties défectueuses. Les pans de bois non prévus à l'origine pour être apparents seront réenduits.
- Les murs ou parties de murs (modénatures : encadrement de baies ou porches, chaînages verticaux, bandeaux filants et corniches) en briques (ou en pierre de taille) conçus à l'origine pour être apparents et eux seuls, seront traités en matériaux apparents : aucun enduit ne devra les recouvrir. Ils seront remis en état et pour cela on utilisera de préférence une brique (ou une pierre) qui, par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapprochera le plus de la brique (ou de la pierre) d'origine. Les joints entre les briques seront beurrés au nu de la brique au mortier de chaux blanche, naturelle, et sable, coloré éventuellement au tuileau concassé. Les joints en creux ou les joints-rubans sont interdits. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la brique, la pierre ou les joints.
- Les parties enduites (des façades à pans de bois ou des façades à modénature de briques), seront restaurées selon les techniques traditionnelles : les enduits seront des mortiers de chaux blanche, naturelle et sable, colorés dans la masse (éventuellement par incorporation de tuileau concassé), dressés à la truelle et talochés, leur parement sera brossé ou lavé. Ils pourront également comporter une adjonction pierreuse (de très petits rognons de silex ou de gravillons de grison, par exemple) mais en très faible quantité pour ne pas trop assombrir leur coloration générale. Par contre, les enduits dits « rustiques », « tyroliens », à gros grains d'orge ou creusés à coup de truelle sont proscrits. Pour les pans de bois, l'enduit doit être rigoureusement au nu des pièces de bois restant apparentes. Pour les colombages de terre et moellons de silex, on préférera au mortier de chaux un enduit traditionnel en torchis. L'enduit recouvrira la totalité du remplissage (entre pans de bois ou éléments de modénature) sauf si celui-ci est en briques destinées à demeurer apparentes. Seules certaines constructions secondaires ou à caractère plus rural (faubourgs) et certaines clôtures construites en moellons ou rognons de silex pourront se satisfaire d'un simple enduit dit « à pierre vue », c'est-à-dire, laissant à peine apparaître du nu du mur les aspérités majeures des pierres.
- Les corniches seront constituées soit d'un lattis de bois, soit de briques en encorbellement, soit de moulures en pierres taillées ou réalisées au mortier de chaux.
- Les corniches existantes seront conservées et restaurées à l'identique. Il pourra être demandé de les restituer si elles ont disparues dans les immeubles anciens ou

d'en créer pour une meilleure harmonisation des extensions ou constructions neuves avec le bâti ancien.

b) Ouvertures

- Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, plus hautes que larges) ainsi que leurs menuiseries traditionnelles qui seront conservées et restaurées ou restituées :
 - les encadrements en bois,
 - les châssis de fenêtres à petits bois partageant le vitrage, à grands carreaux (3 dans la hauteur) ou « à petits carreaux » (rectangulaires plus hauts que larges mais seulement pour les maisons antérieures au XIX^{ème} siècle),
 - les volets de bois à persiennes pour les étages, demi-persiennes / demi-pleins pour les rez-de-chaussées et les volets pleins à barres horizontales sans écharpe oblique mais avec petites ouvertures également à rez-de-chaussée. Les volets en P.V.C., les volets métalliques se repliant en tableau et les volets roulants sont interdits,
 - les vantaux de portes et portails en bois pleins à panneaux verticaux partagés par des montants sur toute la hauteur.
- Les menuiseries seront teintées et non vernies : les volets dans les tons clairs (blanc cassé de beige ou de gris, ...), les portes et portails dans le même ton que les volets ou dans les tons foncés (bordeaux, brun roux, bleu marine, vert bouteille, ...). Les menuiseries en alu ou en P.V.C. sont interdites sur les maisons à pans de bois.
- Les ferronneries (ferrures, pentures) seront peintes dans les mêmes tons que les menuiseries qu'elles supportent et accompagnent. Les grilles d'allège et barres d'appui seront peintes en tons foncés (bordeaux, brun, vert sombre, noir, ...).
- Qu'il s'agisse de menuiseries en bois ou en P.V.C., on veillera à ce que chaque nouvelle fenêtre s'insère dans la baie qui l'accueille, notamment : la partie visible du cadre dormant ne doit jamais excéder 2 cm, la traverse haute et le dormant doivent épouser la forme du linteau (pas de vantaux rectangulaires sur des baies cintrées), les petits bois doivent être les plus fins possibles, chanfreinés pour en réduire le volume, posés à l'extérieur ou sur les 2 faces s'ils ne sont que décoratifs. La couleur des menuiseries sera blanc cassé, beige ou gris. Le blanc pur est proscrit.
- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.
- Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations, ...).
- L'éclairage des combles sera obtenu soit par des lucarnes à frontons ou à la capucine d'une largeur maximale de 0.90 m, soit par des tabatières ou des châssis de toit, dont la surface sera inférieure à 1 m².
- Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits.

- Les lucarnes seront plus hautes que larges (leur baie ne dépassera pas les $\frac{3}{4}$ de la hauteur des fenêtres de l'étage précédent), elles auront même pente et même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées. Leurs jouées seront soit enduites dans les mêmes tons que la façade, soit essentées d'ardoises en continuité de la couverture des rampants du toit (si celui-ci est couvert d'ardoise). Les lucarnes à frontons, lorsqu'elles ne sont pas en bois, seront exécutées avec les mêmes matériaux que ceux des façades qu'elles prolongent. Elles demeureront proportionnées à la hauteur de la toiture.
- Les fenêtres de toit ne sont autorisées que si elles sont plus hautes que larges (largeur maximale de 0.80 m) et posées encastrées dans la toiture et sans volet.
- Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtières. Elles seront soit axées par rapport aux travées de baies des façades, soit axées par rapport aux trumeaux de la façade.
- Les propriétaires de constructions existantes présentant un mur pignon aveugle donnant directement sur le domaine public seront autorisés à y ouvrir des baies sous réserve de respecter le principe des toitures traditionnelles.

c) Toitures

- Les toitures à forte pente et couvertures anciennes seront conservées et restaurées avec les mêmes types de matériaux et selon les techniques traditionnelles.
- Hormis les toitures conçues à l'origine pour être recouvertes d'ardoises, les couvertures seront réalisées en tuiles plates rectangulaires de terre cuite dites « petit moule » (entre 50 et 80 / m²). Pour les restaurations, dans le cas où 50 % des tuiles anciennes peuvent être récupérées, on traitera prioritairement le pan de toiture le plus apparent (généralement celui sur rue) en tuiles de récupération et le versant le moins vu en tuiles neuves.
- Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulé, sont autorisés.
- Les faîtages doivent être à crêtes et embarrures constituées de tuiles faîtières (grandes tuiles creuses ou canal) de terre cuite calfeutrée au mortier de chaux blanche et naturelle. Les arêtières seront fermés ou à cordon de mortier de chaux blanche et naturelle. A l'égout, une ou deux rangées de tuiles posées à plat et maçonnées sur la corniche constitueront la continuité du cœu. Les tuiles de rive seront scellées au mortier de chaux blanche, naturelle. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.
- Les restaurations ainsi que les réfections ou réparations « en recherche », des toitures en ardoises seront exécutées avec des ardoises de schiste naturel (40 x 24 cm) et de couleur analogue. Les faîtages et arêtières seront exécutés soit de la même manière que pour les couvertures en tuiles, soit en zinc naturel ou pré-patiné mat accordant une attention particulière à la composition des pointes et épis.
- Sont proscrits : la tuile mécanique, l'ardoise losangée, le zinc en couverture, tout matériau vieilli artificiellement, les ardoises d'amiante ou de fibrociment, les revêtements bitumineux et les tôles ondulées métalliques ou en P.V.C. Toutefois, les bâtiments couverts à l'origine en tuiles mécaniques ou zinc pourront conserver

leur matériau originel de couverture. Dans des cas très spécifiques et sur accord de l'Architecte des Bâtiments de France, des matériaux similaires aux matériaux traditionnels pourront être utilisés.

- Les hautes souches de cheminées en briques seront maintenues et restaurées. Elles ne seront pas enduites, seuls les joints seront repris au mortier de chaux blanche naturelle.
- Pour la réalisation de nouvelles ventilations, on recherchera à regrouper les conduits dans une souche à forte section, à implanter cette souche de préférence au plus loin de la façade et perpendiculairement à la ligne de faîtage, enfin à composer cette souche en brique de la même forme et avec les mêmes proportions que les souches anciennes. Les conduits en éléments de béton et conduits métalliques ou de fibrociment apparents sont proscrits. Les gouttières et descentes seront en zinc ou en cuivre.

II. Nouvelles constructions

Les volumes contemporains respecteront les lignes générales (orientation des lignes de faîtage et de pentes) et la coloration principale des toitures des édifices du voisinage dont ils chercheront autant que possible à prolonger l'effet.

a) Façades

- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser, par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux façades des immeubles traditionnels d'Illiers-Combray.
- Sont interdits, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, tout pastiche d'architecture étrangères à la région, ..., ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses et agglomérés, panneaux ciment préfabriqués et les matériaux pour constructions précaires de type fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés. Les revêtements de brique, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel, les bétons bruts teintés présentant un parement extérieur traité, ou tout matériau contemporain de traitement de façade devront assurer la traduction contemporaine des structures apparentes (pans de bois) et des « modénatures » spécifiques aux façades traditionnelles d'Illiers-Combray.
- Dans la composition des façades, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité (notamment en ce qui concerne les percements qui devront être à dominante de forme rectangulaire disposée verticalement). De même, la notion de plein (mur) l'emportera sur celle des vides (percements et baies). Les balcons, loggias et bow-windows filants sont interdits. Ils ne pourront être autorisés que ponctuellement et s'ils sont justifiés par une composition architecturale attachée à la mise en valeur d'une situation urbaine particulière (angle de rue, terme de perspective, ...).
- Les façades sur cour et sur rue seront traitées avec les mêmes critères de qualité.
- Les vérandas modernes sont interdites sur les façades donnant sur ou vues du domaine public.

b) Toitures

- Les toits traités de manière traditionnelle devront être de pentes similaires aux toits existants et couverts de matériaux traditionnels, conformément aux règles relatives à l'entretien et la restauration des constructions existantes.
- Toutefois des formes, volumes et matériaux contemporains de couronnement de la construction pourront être admis après accord conjoint du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, si leurs volumes répondent aux prescriptions générales des constructions nouvelles, ou s'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif dont il convient d'affirmer la monumentalité.
- Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulé, sont autorisés.
- Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section.

III. Devantures commerciales

a) Devantures anciennes

Les devantures anciennes en feuillures (avec volets de bois pleins ou grilles de fer forgé) et en applique (constituées d'un coffrage bois à panneaux moulurés) seront autant que possible conservées et restaurées.

b) Devantures contemporaines

- Les devantures à créer ou rénover, seront réalisées en déposant les équipements successifs afin de retrouver le bâti d'origine à remettre en état. Dans le but de simplifier la construction dans le respect de l'identité du bâtiment, la nouvelle enseigne s'attachera à limiter l'impact sur le bâti ancien. Elle sera limitée à la largeur de la vitrine. La vitrine sera reculée entre tableau afin de laisser apparaître les éléments de la structure bâtie.
- L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ancien : l'installation d'un commerce dans un local regroupant plusieurs locaux contigus situés au rez-de-chaussée d'immeubles distincts ne pourra se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures qu'il y a d'immeubles. Les devantures devront correspondre au découpage de chaque façade et respecter leurs structures respectives.
- Les devantures ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles dégageront totalement les portes d'entrée d'immeubles et d'accès aux étages qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.
- Les devantures en feuillure : la mise à nu des poutres, poteaux et piliers de bois en façade n'est autorisée que dans le cas de maisons à pans de bois. Pour les maisons en briques ou mixtes, on leur préférera les tableaux maçonnés et enduits reprenant les éléments de modénature de briques de la façade en étage.

- Les devantures en applique seront constituées à l'image des devantures traditionnelles d'Illiers-Combray, en bois mouluré peint.
- Les matériaux clinquants de placage, de bardage ou rapidement dégradables sont interdits. Le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à trois, dont un seul pour les châssis des baies vitrées.
- L'agencement de la devanture devra faire correspondre autant que possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs. En aucun cas, deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Les vitrines en retrait des percements seront alors parallèles à la façade.
- Les tentes et bannes mobiles sont autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur à condition d'être totalement dissimulées en position de fermeture et ne porter aucune publicité de marque. Les auvents fixes ne sont permis qu'à condition d'être individualisés par percement et intégrés à celui-ci. Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne devront être dissimulés au maximum en position d'ouverture.
- Il n'est autorisé qu'une seule enseigne appliquée et une seule enseigne en potence par devanture. Celles-ci seront composées avec la devanture et la façade de l'immeuble. L'enseigne appliquée ne dépassera pas la hauteur du bandeau filant ou de la poutre d'encorbellement marquant le niveau bas du 1er étage. Les caissons lumineux, translucides sont interdits. L'enseigne appliquée sera en lettres peintes avec éclairage direct ou en lettres indépendantes avec éclairage indirect (du fond supportant l'enseigne par exemple). L'enseigne en potence sera disposée en fonction des règlements de voirie en vigueur. Elle ne dépassera pas 0.5 m² de superficie, en un seul élément, et ne sera ni clignotante ni cinétique.

IV. Clôtures

a) En tous secteurs

- Pour les murs pleins existants, ne seront autorisés pour ceux-ci que :
 - les percements strictement nécessaires à l'accès des constructions à venir,
 - en cas de ruine, la reconstruction des murs pleins, soit en pierres à l'identique des murs traditionnels du bourg, soit en parement de pierres à l'extérieur, côté du domaine public.
- Le long des voies, des murs pleins de 1.80 m de hauteur minimum et 0.20 m d'épaisseur minimum devront assurer la continuité de l'alignement. Leur couronnement suivra les indications des schémas insérés dans le règlement de la ZPPAUP.

Des clôtures différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles sont en harmonie avec celles des propriétés adjacentes et où elles correspondent à un traitement particulier d'ensemble demandé dans le cadre d'un ancien lotissement.

- Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement et s'inspireront des modèles anciens existants tant au niveau des matériaux que leurs proportions par rapport à la clôture.
- Le long de la promenade de la Citadelle, des avenues Foch, Charles-Brune et du Mail, côté intérieur, les murs de clôture auront au moins 2 m de haut et pourront être constitués soit en maçonnerie de briques apparentes, soit en maçonnerie enduite au mortier de chaux blanche, naturelle, coloré dans la masse, ou en maçonnerie de silex à pierre vue.
- Les murs de clôture ou grilles anciennes de clôture d'intérêt patrimonial (inscrit par un trait rouge dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) sont conservés et entretenus ou restaurés.

b) En secteurs Uabi

Les nouvelles clôtures ne seront constituées que de haies vives, à l'exception des clôtures sur rue qui pourront être maçonnées sous réserve d'assurer l'écoulement des eaux notamment à l'aide de barbacanes.

V. Intégration des sources d'énergies renouvelables

En secteurs Uaa et Uab

- Les isolations par l'extérieur en toiture et en façade, sont interdites sur les monuments historiques, les immeubles remarquables et les immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en noir, rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement).
- La pose de panneaux solaires et production d'eau chaude sanitaire en toiture des immeubles remarquables et des immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) est autorisée pour des panneaux inférieurs à 2 m² et s'ils suivent les prescriptions édictées pour l'intégration des châssis (pose encastrée dite « monument historique »).
- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture des immeubles remarquables et des immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) n'est pas autorisée.
- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture des immeubles pouvant être conservés, améliorés ou remplacés (constructions indiquées en gris dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) n'est autorisée que s'ils sont disposés sur un seul rang en base du pan de toiture non visible du domaine public. Elle peut être autorisée également sur les pans de façade non visibles du domaine public.
- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture ou en façade des constructions nouvelles peut être autorisée si, dès la conception du projet, ils sont composés avec l'architecture de l'immeuble.

- La pose de tout autre appareil de chauffage ou de climatisation, quelle que soit la construction, ne doit pas être apparente en toiture ou façade.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

Espaces urbains dans le centre historique

- Les bordures de trottoirs en pierre (en calcaire de Beauce) seront conservées ou remplacées par des pierres identiques. Les caniveaux constitués de plusieurs rangs de pavés (de grès du Perche) seront conservés ou restaurés avec des pierres identiques. A l'exception des reprises ponctuelles, les trottoirs seront réalisés en asphalte coulée rouge (ou enrobé rouge, fin ou similaire) avec incrustation de bandes de briques sur chant disposées au droit des limites parcellaires ou pour souligner les accès piétonniers. Les autres espaces piétonniers seront réalisés par composition de ces 5 matériaux : dalles de calcaire, pavés de grès, briques sur chant, asphalte coulée (ou enrobé rouge, fin) et béton désactivé (ou stabilisé-engravillonné) ou similaires.
- Les plantations urbaines seront réalisées en mails de tilleuls (tels que l'X-Euclora) plantés tous les 5 à 6 m. Leurs têtes seront taillées en masses parallépipédiques continues d'arbre en arbre.
- **Le long des voies de chemin de fer**, les plantations d'arbres ne pourront se faire à moins de 6 m par rapport au chemin de fer, et les plantations de haies vives ne pourront se faire à moins de 2 m par rapport au chemin de fer.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

I. En secteurs Uaa et Uab

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

II. En secteur Uac

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.
- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant aux quartiers périphériques du centre,
- Ubai correspondant à la zone inondable du Uba,
- Ubc correspondant au secteur du Loir qui constitue le secteur n° 3 de la ZPPAUP,
- Ubd correspondant au quartier de la Gare qui constitue le secteur n° 5 de la ZPPAUP,
- Ube correspondant à La Sinetterie qui constitue le secteur n° 6 de la ZPPAUP,
- Ubb : lotissements « La Bonneterie », « Le Filoir » et « Les Gloriettes », qui existent depuis plus de dix ans, et dont les règles demeurent applicables (cf. annexe n°4 « Liste des lotissements conservant leur règlement »).

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- Les travaux pouvant porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments dans les secteurs n°3, n°5 et n°6 de la ZPPAUP seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de

dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

- Les bâtiments à construire situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des décrets n°95-20 et n°95-21 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. En secteurs Uba, Ubd et Ube

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages, ...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépôts de pierre ou objets non inflammables à moins de 5 m du chemin de fer.
- Les dépôts de matières inflammables et les couvertures en chaume à moins de 20 m du chemin de fer.
- La construction d'éoliennes.

II. En secteur Ubai

- Toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article Ubai 2.
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à exposer davantage de personnes ou de biens au risque d'inondation.

- Les sous-sols, talus et remblais.
- Tous les travaux qui font obstacle au libre écoulement de l'eau.
- Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage se situe à au moins 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
- La construction d'éoliennes.

III. En secteur Ubc

- Toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article Ubc 2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. En secteurs Uba, Ubd et Ube

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Sur l'assise foncière de l'ancienne station d'épuration, une étude de sol sera un préalable à l'autorisation de construire.

II. En secteur Ubai

Dans les secteurs inondables délimité aux documents graphiques, sont autorisées les extensions des constructions existantes, ou éventuellement toute nouvelle construction, à condition que le premier plancher soit situé au minimum à 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux connues, que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique de la construction existante et que les matériaux utilisés soient hydrophobes.

III. En secteur Ubc

- Tout aménagement garantissant le caractère naturel du secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils ne modifient pas le caractère naturel du paysage.
- Les nouvelles installations et constructions devront être liées à la fonction naturelle et aquatique du secteur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 m de largeur au minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité, téléphone et énergie renouvelable

- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter les conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :
 - positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,
 - faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières,
 - les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue,
 - les climatiseurs ne seront pas installés sur les façades,
 - les panneaux devront être encastrés dans le toit.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 600 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

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

I. En secteurs Uba, Ubc et Ube

- Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 m.

Toutefois, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée dans la mesure où elle se réalise dans la continuité du bâtiment existant auquel elle se raccroche.

- Des implantations différentes pourront être parfois être imposées, notamment pour les secteurs en bordure du Loir.

II. En secteur Ubd

- Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise. Dans le cas d'implantation en retrait, le bâtiment pourra disposer d'une aile en retour, perpendiculaire, présentant un pignon à l'alignement.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- **Le long des voies de chemin de fer**, aucune construction ne sera autorisée autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 m par rapport au chemin de fer.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les une des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. En secteurs Uba, Ubd et Ube

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	Emprise
Uba, Ubd	40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction
Ube	Sans objet

- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

II. En secteur Ubc

L'emprise au sol des nouvelles constructions, liées à la fonction naturelle et aquatique du secteur, est limitée à 20 m² afin de préserver le caractère naturel de ce secteur sensible.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. En tous secteurs

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve de s'insérer en équilibre et harmonie dans l'environnement urbain.

II. En secteur Uba, Ubd et Ube

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :
 - 6 m pour toutes les constructions à l'exception des annexes,
 - 3 m pour les annexes.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

III. En secteur Ubc

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.50 m.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. En tous secteurs

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.
- Les installations et constructions nouvelles, les aménagements et restaurations de bâtiments existants devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP.

- A l'intérieur des cônes de vues repérés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions, leur volume, leur hauteur, l'orientation des toitures, les clôtures ainsi que les plantations de haute tige devront être étudiés de façon à composer un cadre homogène et harmonieux avec le terme de vue (le monument), principalement depuis les points d'origine et depuis le terme de vue. Les matériaux employés en couverture, façade et pour les clôtures ne devront en aucune manière s'inscrire en contraste violent d'aspect et de couleur avec l'aspect et la coloration générale du terme de vue et des éléments de paysage qui sont vus en même temps que lui ou depuis celui-ci.
- Des marges de recul ou des parties libres de construction pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles dans les monuments depuis les voies ou les espaces publics.
- Toute demande d'autorisation de travaux sur des terrains situés à l'intérieur de ces cônes de vue devra être accompagnée :
 - d'au moins une photographie prise depuis le monument et montrant le terrain ou la direction du terrain où sera situé l'aménagement projeté,
 - de photographies prises des différents points du domaine public situés à l'intérieur du cône de vue d'où sont aperçus simultanément le monument et le terrain en question, et montrant cette visibilité commune.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés.
- A l'intérieur des secteurs délimités aux documents graphiques comme secteurs d'urbanisation future, les règles de la ZPPAUP prévaudront à celles du PLU.

II. En secteur Uba

a) Clôtures

- Le long des voies, sont autorisées :
 - les clôtures à claire-voie sur muret de 0.60 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, doublées ou non de haies vives,
 - les murs pleins de 1.80 m de hauteur maximum et 0.20 m d'épaisseur minimum.
- Le long de la rue de Chartres, seules sont autorisées les clôtures à claire-voie sur muret de 0.60 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, doublées ou non de haies vives.

- Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.
- Les murs de clôture ou grilles anciennes de clôture d'intérêt patrimonial (inscrit par un trait rouge dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) sont conservés et entretenus ou restaurés.

b) Toitures

- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates de terre cuite couleur brun rouge vieilli (de l'ordre de 28 unités au m²). Dans le lotissement du Filoir, les tuiles seront plates, sans emboîtement, avec un minimum de 28 tuiles au m².
- Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulés, sont autorisés.

III. En secteur Ubai

Les clôtures seront ajourées et traitées avec des matériaux respectant le caractère naturel du secteur.

IV. En secteur Ubc

- Tout aménagement devra garantir le caractère naturel du secteur.
- Les constructions existantes et ouvrages liés à la rivière seront maintenus, entretenus et restaurés dans l'esprit de composition d'origine, avec le même matériau et selon les mêmes mises en œuvre.
- Les abris de jardin, kiosques, passerelles, hangars à bateaux, pontons, jeux pour enfants seront édifiés en bois ou à parements de bois et couverts en tuiles plates dites « petit moule » (65 au m²).
- La pile du pont ainsi que les parapets seront en pierre, les mains-courantes et garde-corps des passerelles seront en fer peint.
- Les allées piétonnes et chemins des bords de rivière seront stabilisés et engazonnés. Leurs bordures seront engazonnées.
- Les clôtures, si elles sont absolument nécessaires, seront constituées de haies variées, arbustives, en charmille, noisetiers, fusains (les thuyas étant proscrits).

V. En secteur Ubd

- Tout aménagement, toute restauration et entretien des constructions existantes ainsi que toute construction nouvelle devra s'efforcer de garder et prolonger l'esprit « 1900 » de la composition urbanistique et architecturale du secteur.

a) Restauration et entretien des constructions existantes

- Les formes, volumes et pentes de toitures seront maintenus, les couvertures et les façades seront restaurées avec les mêmes matériaux et selon les mêmes mises en œuvre.
- Un soin tout particulier sera apporté à la conservation des éléments décoratifs de toiture, de façades. Les parties dégradées de ces éléments seront restituées à l'identique.
- Toute extension mineure des constructions existantes sera faite dans les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre et les mêmes éléments décoratifs ou à défaut par un volume en verrière (métal et verre).

b) Ouvertures

- Pour les nouveaux éclairagements de combles, seuls pourront être admis :
 - les tabatières,
 - les lucarnes identiques à celles qui existent à condition qu'elles soient axées sur les travées de baies ou les trumeaux intermédiaires de la façade,
 - les fenêtres de toit du type Vélux, de plus petites dimensions, surface inférieure à 1 m², plus hautes que larges (inférieures à 0.80 m de large) et posées encastrées.

Leur nombre demeurera proportionné à l'importance de la toiture.

c) Clôtures :

- Les clôtures existantes constituées d'un mur bahut en pierre de taille ou en moellons de pierre apparents avec chapeau de brique, ou entièrement en briques, d'une hauteur comprise entre 0.80 m et 1.30 m et surmontés d'une grille de fer forgé à barreaux verticaux, jusqu'à concurrence de 2 m, seront maintenues et restaurées.
- Les nouvelles clôtures créées s'inspireront des modèles existants. En particulier, les piliers de portail seront en briques, leurs vantaux seront métalliques, en partie haute, à barreaudage vertical identique à celui des grilles latérales, en partie basse, fermés de tôles d'acier jusqu'à la hauteur du mur bahut de la clôture.
- Les murs de clôture ou grilles anciennes de clôture d'intérêt patrimonial (inscrit par un trait rouge dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) sont conservés et entretenus ou restaurés.

VI. En secteur Ube

- Tout aménagement, toute restauration ou toute construction neuve devra assurer le maintien de l'intégrité de l'architecture et des parcs des domaines et de leur environnement existant.
- Les constructions existantes seront entretenues et restaurées en respectant l'homogénéité de leurs compositions et aspects originaux ou issus des transformations du XIX^{ème} ou du début du XX^{ème} siècle.

- Les hauts murs de clôtures existants seront conservés et restaurés avec les mêmes types de matériaux et de mise en œuvre.
- Les éléments décoratifs tels que mares, douves et bassins, folies, volières et petits pavillons, puits, terrasses dallées et balustrades, statues, ..., seront restaurés à l'identique.
- Les murs de clôture ou grilles anciennes de clôture d'intérêt patrimonial (inscrit par un trait rouge dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) sont conservés et entretenus ou restaurés.

ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I. En tous secteurs

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 300 m² d'espace libre.

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à tous les lots représentant 20 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise), 10 % de la superficie totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de hautes tiges.
- Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U et situés à une distance n'excédant pas 200 m.
- **Le long des voies de chemin de fer**, les plantations d'arbres ne pourront se faire à moins de 6 m par rapport au chemin de fer, et les plantations de haies vives ne pourront se faire à moins de 2 m par rapport au chemin de fer.

II. En secteur Ubc

Les plantations existantes à caractère local, y compris les boisements, seront maintenues, entretenues. Elles seront renouvelées, lorsque c'est techniquement possible, par des essences garantissant le même caractère paysager.

III. En secteur Uba

- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

IV. En secteur Ubd

- Les plantations de platanes de l'avenue Georges-Clémenceau et de la place de la Gare seront maintenues et renouvelées avec les mêmes essences.
- Les sols des trottoirs de l'avenue Georges-Clémenceau et de la place de la Gare seront en asphalte ou en enrobé rouge (ou similaire) et conserveront leurs bordures en pierre (complétées autant que de besoin en pierre), la partie centrale du terre-plein de la place de la Gare sera maintenue engravillonnée (ou en béton désactivé).
- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.

- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

V. En secteur Ube

- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

SECTEURS	C.O.S. en %
Uba et Ubd	1
Ubc	0.50
Ube	Sans objet

- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uc est destinée en priorité à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des écarts pouvant supporter une extension d'urbanisation. Son tissu urbain est lâche, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les bâtiments à construire situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des décrets n°95-20 et n°95-21 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages, ...) avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'industrie.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'éoliennes.

Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les comblements, affouillements, exhaussement, dépôts divers.
- Les créations de plans d'eau.
- Les travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.
- Les boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. En tous secteurs

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

II. Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers à la double condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces (cheminements piétonniers, cheminements cyclables, information du public, postes d'observation, ...).

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 m de largeur au minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité, téléphone et énergie renouvelable

- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter les conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :
 - positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,
 - faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières,
 - les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue,
 - les climatiseurs ne seront pas installés sur les façades,
 - les panneaux devront être encastrés dans le toit.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.

- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 600 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

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

Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 m.

Toutefois, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée dans la mesure où elle se réalise dans la continuité du bâtiment existant auquel elle se raccroche.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure ou égale à 3 m.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :
 - 6 m pour toutes les constructions à l'exception des annexes,
 - 3 m pour les annexes.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve de s'insérer en équilibre et harmonie dans l'environnement urbain.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.
- Les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif pourront être couverts en toitures-terrasses pour les annexes.
- Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

I. Toitures

- Les toits traités de manière traditionnelle devront être de pentes similaires aux toits existants et couverts de matériaux traditionnels, conformément aux règles relatives à l'entretien et la restauration des constructions existantes.
- Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulé, sont autorisés.

II. Clôtures

- Le long des voies, sont autorisées :
 - les clôtures à claire-voie sur muret de 0.60 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, doublées ou non de haies vives,
 - les murs pleins de 1.80 m de hauteur maximum et 0.20 m d'épaisseur minimum.
- Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

ARTICLE Uc 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 300 m² d'espace libre.
- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UI est destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions qui ne sont pas directement nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- Les travaux, installations et aménagements divers selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- La construction d'éoliennes.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II. Électricité, téléphone et énergie renouvelable

- Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter les conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :
 - positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,

- faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières,
- les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue,
- les climatiseurs ne seront pas installés sur les façades,
- les panneaux devront être encastrés dans le toit.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 m.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure à 3.20 m peuvent être implantées en limite.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.
- A l'intérieur des cônes de vues repérés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions, leur volume, leur hauteur, l'orientation des toitures, les clôtures ainsi que les plantations de haute tige devront être étudiés de façon à composer un cadre homogène et harmonieux avec le terme de vue (le monument), principalement depuis les points d'origine et depuis le terme de vue. Les matériaux employés en couverture, façade et pour les clôtures ne devront en aucune manière s'inscrire en contraste violent d'aspect et de couleur avec l'aspect et la coloration générale du terme de vue et des éléments de paysage qui sont vus en même temps que lui ou depuis celui-ci.
- Toute demande d'autorisation de travaux sur des terrains situés à l'intérieur de ces cônes de vue devra être accompagnée :
 - d'au moins une photographie prise depuis le monument et montrant le terrain ou la direction du terrain où sera situé l'aménagement projeté,
 - de photographies prises des différents points du domaine public situés à l'intérieur du cône de vue d'où sont aperçus simultanément le monument et le terrain en question, et montrant cette visibilité commune.

Toitures

- Les toits traités de manière traditionnelle devront être de pentes similaires aux toits existants et couverts de matériaux traditionnels, conformément aux règles relatives à l'entretien et la restauration des constructions existantes.
- Les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif pourront être couverts en toitures-terrasses. Autrement, celles-ci ne seront admises que pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales.

ARTICLE UI 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE UI 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 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 d'essence locale 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 plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 100 m² d'espace libre.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ux

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ux est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article U2.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les travaux, installations et aménagements divers selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de la zone d'implantation de la future voie de contournement.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- Dans les périmètres des silos portés au plan, les nouvelles occupations des sols tels que habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur et établissements recevant du public, voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, les voies ferrées pour lesquelles circulent plus de 3 trains voyageurs par jour.

- La construction d'éoliennes.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions destinées au gardiennage et à la surveillance des établissements ou installations réalisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction des établissements ou installations réalisés dans la zone. Ces constructions seront intégrées aux bâtiments d'activité.

ARTICLE Ux 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- 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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est 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.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II. Électricité, téléphone et énergie renouvelable

- Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter les conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :
 - positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,
 - faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières,
 - les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue,
 - les climatiseurs ne seront pas installés sur les façades,
 - les panneaux devront être encastrés dans le toit.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du

propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.

- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 m de l'alignement.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ub et A, comptée à l'intérieur de la zone Ux et fixée comme suit :
 - 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 35 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 6 m. Sous réserve que les conditions de sécurité soit assurées, cette distance peut être réduite à 3 m et l'implantation en limite séparative éventuellement admise.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.
- Les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation doivent être implantés de telle manière que leur éclairage et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Cette disposition ne s'applique pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 15 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
- En cas d'agrandissement de silos existants, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
- Pour les locaux à usage d'habitation cette hauteur est ramenée à 6 m.
- Cette disposition ne s'applique pas aux établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire

l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.
- Une gamme de couleurs sobres (gris par exemple) est conseillée.

I. Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les couvertures devront être réalisées dans les matériaux suivants :
 - l'ardoise à l'exclusion du bardeau d'asphalte,
 - la tuile plate ou la tuile mécanique,
 - la tôle ondulée ou nervurée pré laquée,
 - le zinc pré patiné ou bi laqué,
 - et les matériaux qui leur sont similaires.
- Si les constructions comportent des frontons, ceux-ci devront être réalisés jusqu'au niveau de faîtage.

II. Clôtures

Sont autorisées :

- les clôtures à claire-voie doublées ou non de haies vives,
- les haies vives doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE Ux 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ux 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

- Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale 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 plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 100 m² d'espace libre.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 6 m³ / m².
- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

TITRE III

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les orientations en matière d'aménagement et d'équipement des secteurs sont décrites dans les orientations facultatives annexes au PLU.

Elles comportent les secteurs :

- **1AUh** affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- **1AUx** affectés aux activités professionnelles, artisanales et industrielles de toutes natures,
- **1AUy** affecté aux activités commerciales.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les orientations du « projet d'aménagement et de développement durable ».

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments à construire situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des décrets n°95-20 et n°95-21 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. En secteur 1AUh

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages, ...) avant la réalisation de la construction principale.
- La construction d'éoliennes.

II. En secteur 1AUx

- Les constructions à usage d'activités commerciales.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU 2.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les travaux, installations et aménagements divers selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de la zone d'implantation de la future voie de contournement.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- Les dépôts de pierre ou objets non inflammables à moins de 5 m du chemin de fer.
- Les dépôts de matières inflammables et les couvertures en chaume à moins de 20 m du chemin de fer.
- La construction d'éoliennes.

III. En secteur 1AUy

- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU2.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les travaux, installations et aménagements divers selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- La construction d'éoliennes.

IV. Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les comblements, affouillements, exhaussement, dépôts divers.
- Les créations de plans d'eau.
- Les travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.
- Les boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. En tous secteurs

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire. Hormis

l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

II. En secteur 1AUh

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- L'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

III. En secteurs 1AUx et 1AUy

- Les constructions destinées au gardiennage et à la surveillance des établissements ou installations réalisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction des établissements ou installations réalisés dans la zone. Ces constructions seront intégrées aux bâtiments d'activité.
- Les constructions à usage d'activités commerciales à condition que leur superficie commerciale soit de 300 m² au minimum hors stock.

IV. Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers à la double condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces (cheminements piétonniers, cheminements cyclables, information du public, postes d'observation, ...).

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- 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. Les voies doivent présenter des caractéristiques

permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les rues nouvelles ouvertes à la circulation automobile, en impasse avec raquette de retournement sont interdites.
- Les carrefours en baïonnette sont proscrits.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité, téléphone, télédistribution et énergie renouvelable

- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter cumulativement les deux conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :

- positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,
- faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. En secteur 1AUh

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 15 m par rapport à l'axe de la RD 941,
 - à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques,
 - conformément aux dispositions figurant dans les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux installations routières,
 - aux réseaux d'intérêt public.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

II. En secteurs 1AUx et 1AUy

- Les constructions doivent être implantées :
 - à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux,
 - à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques pour les autres constructions ou installations, à l'exception du cabinet vétérinaire qui peut être implanté à 6 m,
 - conformément aux dispositions figurant dans les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux installations routières,
 - aux réseaux d'intérêt public.

- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. En secteur 1AUh

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

II. En secteurs 1AUx et 1AUy

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ub et A, comptée à l'intérieur de la zone 1AUx ou 1AUy et fixée comme suit :
 - 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 35 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 6 m. Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, cette distance peut être réduite à 3 m et l'implantation en limite séparative éventuellement admise.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

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

I. En secteur 1AUh

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les une des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

II. En secteurs 1AUx et 1AUy

- La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.
- Les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation doivent être implantés de telle manière que leur éclairage et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. En secteur 1AUh

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

II. En secteurs 1AUx et 1AUy

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. En tous secteurs

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

II. En secteur 1AUh

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :

- 6 m pour toutes les constructions à l'exception des annexes,
- 3 m pour les annexes.

III. En secteurs 1AUx et 1AUy

- La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 15 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
- En cas d'agrandissement de silos existants, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
- Pour les locaux à usage d'habitation cette hauteur est ramenée à 6 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. En tous secteurs

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations comportant plus de 5 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types des clôtures admises.
- À l'intérieur des secteurs délimités aux documents graphiques comme secteurs d'urbanisation future, les règles de la ZPPAUP prévaudront à celles du PLU.

II. En secteurs 1AUh et 1AUy

- A l'intérieur des cônes de vues repérés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions, leur volume, leur hauteur, l'orientation des toitures, les clôtures ainsi que les plantations de haute tige devront être étudiés de façon à composer un cadre homogène et harmonieux avec le terme de vue (le monument), principalement depuis les points d'origine et depuis le terme de vue. Les matériaux employés en couverture, façade et pour les clôtures ne devront en aucune manière s'inscrire en contraste violent d'aspect et de couleur avec l'aspect et la coloration générale du terme de vue et des éléments de paysage qui sont vus en même temps que lui ou depuis celui-ci.
- Toute demande d'autorisation de travaux sur des terrains situés à l'intérieur de ces cônes de vue devra être accompagnée :
 - d'au moins une photographie prise depuis le monument et montrant le terrain ou la direction du terrain où sera situé l'aménagement projeté,
 - de photographies prises des différents points du domaine public situés à l'intérieur du cône de vue d'où sont aperçus simultanément le monument et le terrain en question, et montrant cette visibilité commune.

III. Toitures

a) En secteur 1AUh

- Les toits traités de manière traditionnelle devront être de pentes similaires aux toits existants des zones voisines, et couverts en tuiles plates rectangulaires de terre cuite.

Toutefois des formes, volumes et matériaux contemporains de couronnement de la construction pourront être admis après accord conjoint du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, si leurs volumes répondent aux prescriptions générales des constructions nouvelles, ou s'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif dont il convient d'affirmer la monumentalité.

- Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulé, sont autorisés.

b) En secteurs 1AUx et 1AUy

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les couvertures devront être réalisées dans les matériaux suivants :
 - l'ardoise à l'exclusion du bardeau d'asphalte,
 - la tuile plate ou la tuile mécanique,
 - la tôle ondulée ou nervurée pré laquée,
 - le zinc pré patiné ou bi laqué,
 - et les matériaux qui leur sont similaires.
- Si les constructions comportent des frontons, ceux-ci devront être réalisés jusqu'au niveau de faîtage.

c) En secteurs 1AUy

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient masqués par un acrotère.

IV. Clôtures

a) En secteur 1AUh

Le long des voies, sont autorisées :

- les clôtures à claire-voie sur muret de 0.60 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, doublées ou non de haies vives,
- les murs pleins de 1.80 m de hauteur maximum et 0.20 m d'épaisseur minimum.

b) En secteurs 1AUx et 1AUy

Sont autorisées :

- les clôtures à claire-voie doublées ou non de haies vives,
- les haies vives doublées ou non d'un grillage.

V. Façades

En secteur 1AUh

Pour les façades situées du côté de la future voie de contournement :

- la signalétique est interdite ou réduite à un rappel minime de 1 x 1.5 m,
- le bardage alu est interdit. Il est préconisé l'utilisation de matériaux tels que le bardage bois, le zinc pré-patiné, ...,
- la couleur blanche, les couleurs violentes ainsi que le ton pierre sont interdites. Il est préconisé l'utilisation de l'ocre, le beige, le ton sable.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone AU ou U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale 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 plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 100 m² d'espace libre.

- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à tous les lots représentant 20 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise), 10 % de la superficie totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de hautes tiges et, de préférence, compatibles avec les dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

En secteurs 1AUh, 1AUx et 1AUy

Un alignement d'arbres sera créé sur le pourtour du secteur parallèlement à la future voie de contournement.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

I. En tous secteurs

Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

II. En secteur 1AUh

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50.

III. En secteur 1AUx

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à $6 \text{ m}^3 / \text{m}^2$.

IV. En secteur 1AUy

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 2AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ce secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles comportent les secteurs :

- 2AUh affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- 2AUx affecté aux activités professionnelles, artisanales et industrielles de toutes natures,
- 2AUg délimitant une zone de grande capacité destinée à accueillir des activités logistiques, industrielles, de stockage-entreposage, de services et de bureaux nécessitant de l'espace.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre Ier du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

- Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, toute construction, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend le secteur **Ah** pouvant admettre l'aménagement, la réfection et l'extension de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

Le secteur **Ah** comprend un sous-secteur **Ahe** correspondant à des sites patrimoniaux extérieurs intégrés au secteur n° 6 de la ZPPAUP.

Par ailleurs, le secteur **Ak**, accueillant la nouvelle station d'épuration est maintenu.

La zone A couvre en partie le secteur n°3 de la ZPPAUP. A ce titre, les parcelles concernées devront se conformer aux prescriptions de la ZPPAUP.

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de la zone d'implantation de la future voie de contournement.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

- Les travaux pouvant porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments dans les secteurs n°3 et n°6 de la ZPPAUP seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les bâtiments à construire situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des décrets n°95-20 et n°95-21 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
 Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
 Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. En tous secteurs

- Toute nouvelle installation et construction est interdite dans ce secteur, excepté celles satisfaisant aux conditions de l'article A 2.
- La construction d'éoliennes.

II. En secteur Ak

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ak 2.

III. En secteurs Ah et Ahe

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2 et Ahe 2.

IV. Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les comblements, affouillements, exhaussement, dépôts divers.
- Les créations de plans d'eau.
- Les travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

- Les boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. En tous secteurs

- La transformation des constructions existantes afin de favoriser la diversification des activités agricoles sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site : camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, activités hôtelière, activités de restauration.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel.

II. En secteur Ak

Les utilisations et occupations du sol nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration, au traitement des produits engendrés par l'épuration ainsi qu'à la production et la distribution d'eau potable.

Il conviendra d'établir le plancher des bâtiments d'exploitation de la STEP avec une sécurité de 0.20 m par rapport à la côte amont de la crue centennal soit : 150.58 m (NGF69).

III. En secteur n°3 de la ZPPAUP

- Tout aménagement garantissant le caractère naturel du secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils ne modifient pas le caractère naturel du paysage.
- Les nouvelles installations et constructions devront être liées à la fonction naturelle et aquatique du secteur.

IV. En secteurs Ah et Ahe

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article N 1,
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural,
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour un usage de logement, commerces ou services, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.
- Le changement de destination des constructions pour un usage de logement, commerces ou services, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural.
- Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'autoroute A11, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 92-1444 du 26 septembre 2003.

V. Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers à la double condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces (cheminements piétonniers, cheminements cyclables, information du public, postes d'observation, ...).

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- 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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité, téléphone et énergie renouvelable

- Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité et/ou des télécommunications doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter les conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :
 - positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,
 - faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières,
 - les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue,
 - les climatiseurs ne seront pas installés sur les façades,
 - les panneaux devront être encastrés dans le toit.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

En secteur Ak

Les installations et constructions autorisées seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics. Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait par rapport à l'axe de l'Autoroute A11 d'une distance de 100 m minimum,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux installations routières,
 - aux réseaux d'intérêt public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées à un minimum de :
 - 15 m de l'axe des RD 922, 941, 23 et 12,
 - 8 m de l'axe des autres routes départementales,
 - 5 m de l'axe des autres voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

En secteurs Ah et Ahe

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, N, Nh et NI. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la

réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, N, Nh et NI proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure ou égale à 3 m.

En secteur Ak

Tout point de la construction ou installation doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

En secteur n°3 de la ZPPAUP

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. En tous secteurs

– Logements nécessaires à l'activité agricole :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée au sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 3.50 m.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

– Bâtiments à usage utilitaire :

La hauteur maximale **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone, mesurée au sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 10 m, sauf nécessités techniques.

II. En secteur Ak

La hauteur maximale **des nouveaux bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone, mesurée au sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 10 m, sauf nécessités techniques.

III. En secteur n°3 de la ZPPAUP

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.50 m.

IV. En secteurs Ah et Ahe

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un enduit est interdit.
- A l'intérieur des cônes de vues repérés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions, leur volume, leur hauteur, l'orientation des toitures, les clôtures ainsi que les plantations de haute tige devront être étudiés de façon à composer un cadre homogène et harmonieux avec le terme de vue (le monument), principalement depuis les points d'origine et depuis le terme de vue. Les matériaux employés en couverture, façade et pour les clôtures ne devront en aucune manière s'inscrire en contraste violent d'aspect et de couleur avec l'aspect et la coloration générale du terme de vue et des éléments de paysage qui sont vus en même temps que lui ou depuis celui-ci.

- Toute demande d'autorisation de travaux sur des terrains situés à l'intérieur de ces cônes de vue devra être accompagnée :
 - d'au moins une photographie prise depuis le monument et montrant le terrain ou la direction du terrain où sera situé l'aménagement projeté,
 - de photographies prises des différents points du domaine public situés à l'intérieur du cône de vue d'où sont aperçus simultanément le monument et le terrain en question, et montrant cette visibilité commune.

I. Clôtures

- Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

II. Toitures

- Les toitures de constructions à usage d'habitation devront être à deux versants, de pente supérieure à 35° et recouvertes d'ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit module. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.
- Pour les constructions à usage agricole, d'autres matériaux seront admis à l'exclusion de la tôle ondulée non teintée.

III. En secteur Ak

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- les aménagements paysagers, notamment dans le traitement des marges latérales,

Toute construction nouvelle devra s'inspirer du parti architectural qui caractérise l'aménagement d'ensemble de cet équipement.

Clôtures

Elles seront constituées de grilles ou de grillages doublées ou non de haies champêtres, dans l'esprit du bocage environnant.

IV. En secteur n°3 de la ZPPAUP

- Tout aménagement devra garantir le caractère naturel du secteur.
- Les constructions existantes et ouvrages liés à la rivière seront maintenus, entretenus et restaurés dans l'esprit de composition d'origine, avec le même matériau et selon les mêmes mises en œuvre.
- Les abris de jardin, kiosques, passerelles, hangars à bateaux, pontons, jeux pour enfants seront édifiés en bois ou à parements de bois et couverts en tuiles plates dites « petit moule » (65 au m²).
- La pile du pont ainsi que les parapets seront en pierre, les mains-courantes et garde-corps des passerelles seront en fer peint.
- Les allées piétonnes et chemins des bords de rivière seront stabilisés et engravillonnés. Leurs bordures seront engazonnées.
- Les clôtures, si elles sont absolument nécessaires, seront constituées de haies variées, arbustives, en charmille, noisetiers, fusains (les thuyas étant proscrits).

V. En secteur Ahe

- Tout aménagement, toute restauration ou toute construction neuve devra assurer le maintien de l'intégrité de l'architecture et des parcs des domaines et de leur environnement existant.
- Les constructions existantes seront entretenues et restaurées en respectant l'homogénéité de leurs compositions et aspects originaux ou issus des transformations du XIX^{ème} ou du début du XX^{ème} siècle.
- Les hauts murs de clôtures existants seront conservés et restaurés avec les mêmes types de matériaux et de mise en œuvre.
- Les éléments décoratifs tels que mares, douves et bassins, folies, volières et petits pavillons, puits, terrasses dallées et balustrades, statues, ..., seront restaurés à l'identique.
- Les isolations par l'extérieur en toiture et en façade, sont interdites sur les monuments historiques, les immeubles remarquables et les immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en noir, rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement).
- La pose de panneaux solaires et production d'eau chaude sanitaire en toiture des immeubles remarquables et des immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) est autorisée pour des panneaux inférieurs à 2 m² et s'ils suivent les prescriptions édictées pour l'intégration des châssis (pose encastrée dite « monument historique »).
- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture des immeubles remarquables et des immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées

en rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) n'est pas autorisée.

- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture des immeubles pouvant être conservés, améliorés ou remplacés (constructions indiquées en gris dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) n'est autorisée que s'ils sont disposés sur un seul rang en base du pan de toiture non visible du domaine public. Elle peut être autorisée également sur les pans de façade non visibles du domaine public.
- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture ou en façade des constructions nouvelles peut être autorisée si, dès la conception du projet, ils sont composés avec l'architecture de l'immeuble.
- La pose de tout autre appareil de chauffage ou de climatisation, quelle que soit la construction, ne doit pas être apparente en toiture ou façade.

VI. En secteurs Ah et Ahe

- Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I. En tous secteurs

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

II. En secteur Ak

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

III. En secteur n°3 de la ZPPAUP

Les plantations existantes à caractère local, y compris les boisements, seront maintenues, entretenues. Elles seront renouvelées, lorsque c'est techniquement possible, par des essences garantissant le même caractère paysager.

IV. En secteur Ahe

Les plantations des domaines seront entretenues ou renouvelées avec des essences similaires, à caractère local.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

TITRE V

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIÈRES**

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations agricoles et forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Nda** correspondant à la zone de protection des sites et milieux naturels.

Le secteur Nda comprend un sous-secteur **Ndam** couvert par le secteur des mails n°4 de la ZPPAUP.

- **Nl** peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- **Nh** pouvant admettre l'aménagement, la réfection et l'extension de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

Le secteur Nh comprend un sous-secteur **Nhe** correspondant à des sites patrimoniaux extérieurs intégrés au secteur n° 6 de la ZPPAUP.

Par ailleurs, dans tous les secteurs dont l'appellation se termine par l'indice « i », les dispositions spécifiques concernant les zones inondables s'appliquent.

La zone N couvre en partie le secteur n°3 de la ZPPAUP. A ce titre, les parcelles concernées devront se conformer aux prescriptions de la ZPPAUP.

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Les travaux pouvant porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments dans les secteurs n°3, n°4 et n°6 de la ZPPAUP seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les bâtiments à construire situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des décrets n°95-20 et n°95-21 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
 Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
 Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. En tous secteurs

- Les travaux, installations et aménagements divers selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de la zone d'implantation de la future voie de contournement.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, en application de l'article 13.

- La construction d'éoliennes.

II. Hormis pour le secteur Nh et Nhe

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N2.

III. Hormis pour le secteur NI

- Le camping et le caravanage, exclusivement liés aux activités touristiques et de loisirs, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de tennis, piscines, golfs, ...

IV. En secteur NI

- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'implantation de véhicules de charges et de commerce ainsi que tout véhicule à double essieux ou de plus de 3,5 tonnes.

V. En secteurs Nh et Nhe

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2 et Nhe 2.

VI. Dans l'ensemble des zones inondables

- Les sous-sols, talus et remblais, à l'exception de la zone d'implantation de la future voie de contournement.
- Tous les travaux qui font obstacle au libre écoulement de l'eau, à l'exception de la zone d'implantation de la future voie de contournement.
- Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage se situe à au moins 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.

VII. Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les comblements, affouillements, exhaussement, dépôts divers.
- Les créations de plans d'eau.
- Les travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.
- Les boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Hormis en secteurs Nh et Nhe

Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

II. En tous secteurs

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations indispensables strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, ...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect, de leur état de dégradation ou dans le cas de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux :

- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine,
- la reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans (10 ans) suivant le sinistre.

III. En secteur NI, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, ...).

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air.
- Les travaux, installations et aménagements divers selon les dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans (10 ans) suivant le sinistre.
- L'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie, ...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, ...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

IV. En secteurs Nh et Nhe

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article N 1,
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural,
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes,
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration,
 - les gîtes ruraux et chambre d'hôtes.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour un usage de logement, commerces ou services, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines, à l'exception des cas visés à l'article Nh 1.
- Le changement de destination des constructions pour un usage de logement, commerces ou services, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,

et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural.

- Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'autoroute A11, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 92-1444 du 26 septembre 2003.

V. En secteur n°3 de la ZPPAUP

- Tout aménagement devra garantir le caractère naturel du secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils ne modifient pas le caractère naturel du paysage.
- Les nouvelles installations et constructions devront être liées à la fonction naturelle et aquatique du secteur.

VI. Dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le plan de zonage

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers à la double condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces (cheminements piétonniers, cheminements cyclables, information du public, postes d'observation, ...).

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 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.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation existantes ou autorisées dans la zone qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité, téléphone et énergie renouvelable

- Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité et/ou des télécommunications doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter les conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :
 - positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,
 - faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de

- s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières,
- les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue,
 - les climatiseurs ne seront pas installés sur les façades,
 - les panneaux devront être encastrés dans le toit.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait par rapport à l'axe de l'Autoroute A11 d'une distance de 100 m minimum,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux installations routières,
 - aux réseaux d'intérêt public.
- Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées à un minimum de :
 - 15 m de l'axe des RD 922, 941, 23 et 12,
 - 8 m de l'axe des autres routes départementales,
 - 5 m de l'axe des autres voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

En secteurs Nh et Nhe

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure ou égale à 3 m.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées, excepté pour le secteur n°3 de la ZPPAUP au sein duquel l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

I. En secteur NI

La hauteur maximale des constructions nouvelles admises, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m.

II. En secteurs Nh et Nhe

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

III. En secteur n°3 de la ZPPAUP

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.50 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit, ainsi que toute imitation de matériaux.
- A l'intérieur des cônes de vues repérés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions, leur volume, leur hauteur, l'orientation des toitures, les clôtures ainsi que les plantations de haute tige devront être étudiés de façon à composer un cadre homogène et harmonieux avec le terme de vue (le monument), principalement depuis les points d'origine et depuis le terme de vue. Les matériaux employés en couverture, façade et pour les clôtures ne devront en aucune manière s'inscrire en contraste violent d'aspect et de couleur avec l'aspect et la coloration générale du terme de vue et des éléments de paysage qui sont vus en même temps que lui ou depuis celui-ci.
- Toute demande d'autorisation de travaux sur des terrains situés à l'intérieur de ces cônes de vue devra être accompagnée :
 - d'au moins une photographie prise depuis le monument et montrant le terrain ou la direction du terrain où sera situé l'aménagement projeté,
 - de photographies prises des différents points du domaine public situés à l'intérieur du cône de vue d'où sont aperçus simultanément le monument et le terrain en question, et montrant cette visibilité commune.

I. En secteur Nhe

- Tout aménagement, toute restauration ou toute construction neuve devra assurer le maintien de l'intégrité de l'architecture et des parcs des domaines et de leur environnement existant.
- Les constructions existantes seront entretenues et restaurées en respectant l'homogénéité de leurs compositions et aspects originaux ou issus des transformations du XIXème ou du début du XXème siècle.
- Les hauts murs de clôtures existants seront conservés et restaurés avec les mêmes types de matériaux et de mise en œuvre.
- Les éléments décoratifs tels que mares, douves et bassins, folies, volières et petits pavillons, puits, terrasses dallées et balustrades, statues, ..., seront restaurés à l'identique.
- Les isolations par l'extérieur en toiture et en façade, sont interdites sur les monuments historiques, les immeubles remarquables et les immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en noir, rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement).
- La pose de panneaux solaires et production d'eau chaude sanitaire en toiture des immeubles remarquables et des immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) est autorisée pour des panneaux inférieurs à 2 m² et s'ils suivent les prescriptions édictées pour l'intégration des châssis (pose encadrée dite « monument historique »).

- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture des immeubles remarquables et des immeubles intéressants à conserver (constructions indiquées en rouge et orange dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) n'est pas autorisée.
- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture des immeubles pouvant être conservés, améliorés ou remplacés (constructions indiquées en gris dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) n'est autorisée que s'ils sont disposés sur un seul rang en base du pan de toiture non visible du domaine public. Elle peut être autorisée également sur les pans de façade non visibles du domaine public.
- La pose de panneaux solaire de production d'électricité en toiture ou en façade des constructions nouvelles peut être autorisée si, dès la conception du projet, ils sont composés avec l'architecture de l'immeuble.
- La pose de tout autre appareil de chauffage ou de climatisation, quelle que soit la construction, ne doit pas être apparente en toiture ou façade.

II. Clôtures

a) En secteur Nda et NI

- Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

b) En secteurs Nh et Nhe

- Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

c) Dans l'ensemble des zones inondables

Les nouvelles clôtures ne seront constituées que de haies vives, à l'exception des clôtures sur rue qui pourront être maçonnées sous réserve d'assurer l'écoulement des eaux notamment à l'aide de barbacanes.

d) En secteur n°3 de la ZPPAUP

- Tout aménagement devra garantir le caractère naturel du secteur.

- Les constructions existantes et ouvrages liés à la rivière seront maintenus, entretenus et restaurés dans l'esprit de composition d'origine, avec le même matériau et selon les mêmes mises en œuvre.
- Les abris de jardin, kiosques, passerelles, hangars à bateaux, pontons, jeux pour enfants seront édifiés en bois ou à parements de bois et couverts en tuiles plates dites « petit moule » (65 au m²).
- Les allées piétonnes et chemins des bords de rivière seront stabilisés et engazonnés. Leurs bordures seront engazonnées.
- La pile du pont ainsi que les parapets seront en pierre, les mains-courantes et garde-corps des passerelles seront en fer peint.
- Les clôtures, si elles sont absolument nécessaires, seront constituées de haies variées, arbustives, en charmille, noisetiers, fusains (les thuyas étant proscrits).

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I. En tous secteurs

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

II. En secteur Nhe

Les plantations des domaines seront entretenues ou renouvelées avec des essences similaires, à caractère local.

III. En secteur n°3 de la ZPPAUP

Les plantations existantes à caractère local, y compris les boisements, seront maintenues, entretenues. Elles seront renouvelées, lorsque c'est techniquement possible, par des essences garantissant le même caractère paysager.

Dans sa traversée du Val du Loir, les remblais de terre constituant l'assise de la voie de contournement à l'approche du franchissement de la rivière seront en herbe sur leurs pans obliques et plantés d'arbres de hautes tiges en rideaux serrés sur leurs faitages

IV. En secteur Ndam

- D'une manière générale, les aménagements devront s'efforcer de prolonger, d'une part l'expression issue de la fonction passée de ces espaces, d'autre part les principes d'organisation et de traitement paysager promus au 19ème siècle.
- Pour ce qui concerne l'expression des anciennes limites et moyens de défense de la ville, elle sera assurée, autant que possible, par le maintien ou la constitution de hauts murs pleins en maçonnerie traditionnelle le long de tous les alignements bordant ces espaces du côté du centre ville. En particulier, le long de la promenade de la Citadelle, des avenues Foch, Charles-Brune et du Mail, côté intérieur, les constructions et leurs clôtures devront maintenir le caractère très « fermé » rappelant les anciennes fortifications urbaines ; seules seront permises les ouvertures à rez-de-chaussée, strictement nécessaires aux accès piétonniers et automobiles des parcelles jouxtant ces espaces.
- Les plantations existantes seront maintenues, entretenues et renouvelées avec les mêmes essences. Les nouvelles plantations seront effectuées sur le même principe : plantations en mails de 1, 2 ou 3 rangées parallèles de tilleuls (X-Euclora) avec 1 arbre tous les 5 à 6 m environ. Lorsque les arbres seront taillés, leurs têtes seront taillées de façon géométrique en masses parallélipipédiques continues d'arbre en arbre.
- Au sol, le traitement adopté pour la place du Calvaire, la place du Mail et la promenade de la Citadelle sera prolongé : l'emprise des chaussées affectée à la circulation automobile sera réduite au strict minimum. Les allées et passages piétonniers latéraux (trottoirs) seront stabilisés et engravillonnés, les parties non affectées aux circulations seront engazonnées, les parties affectées au stationnement des véhicules seront constituées en matériaux du type dalles-gazon, le mobilier urbain sera réalisé de préférence en bois.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'application des dispositions de l'article N2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

En secteurs NI

La densité des terrains de camping et de caravanning ne pourra être supérieure à 50 emplacements à l'hectare.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE N°2 : DOSSIER DE LA ZPPAUP

ANNEXE N°3 : PLAN DE L'INVENTAIRE PATRIMONIAL COMPLÉMENTAIRE À LA ZPPAUP

ANNEXE N°4 : LISTE ET RÈGLEMENTS DES LOTISSEMENTS CONSERVANT LEUR RÈGLEMENT

ANNEXE N°1 – RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
• Appartement en immeuble collectif :	
- Studio	- 1 place par logement
- 2 pièces	- 1,5 places par logement
- 3 pièces	- 2 places par logement
- 4 pièces et plus	- 2,5 places par logement
• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
• Lotissement à usage d'habitation	2 places par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
• Création de logements dans bâtiments existants	
- Logements créés sur des surfaces non habitables aujourd'hui (combles, greniers)	- 2 places de stationnement par logement créé - ou acquittement d'une taxe de 10 000€ par place non créée.
- Logements supplémentaires y compris les logements créés dans des surfaces habitables (maison transformée en plusieurs appartements)	- 2 places de stationnement par logement supplémentaire, - ou acquittement d'une taxe de 10 000€ par place non créée.
ACTIVITÉS	
• Établissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	30 % de la surface de plancher
• Commerces de :	
- moins de 150 m ²	-
- de 150 à 500 m ²	1 place par 30 m ² de surface de vente
- de 500 m ² à 1000 m ²	1 place par 15 m ² de surface de vente
- 1000 à 2000 m ² de la surface de vente	10 places pour 100 m ² de surface de vente
+ de 2000 m ² de surface de vente	8 places pour 100 m ² de surface de vente
• Bureau - services	60 % de la surface de plancher
• Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
• Établissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré *	- 2 places par classe *
• Établissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface de plancher
• Piscine - Patinoire *	- 50 % de la surface de plancher
• Stade - Terrain de sports *	- 10 % de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

* non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les deux-roues

Il convient de prévoir, conformément à la volonté de promouvoir les déplacements doux, un minimum de :

- 1,5 m² de stationnement pour les vélos par logement au sein des immeubles collectifs ;
- 3 m² de stationnement pour les vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les équipements d'intérêt collectifs.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

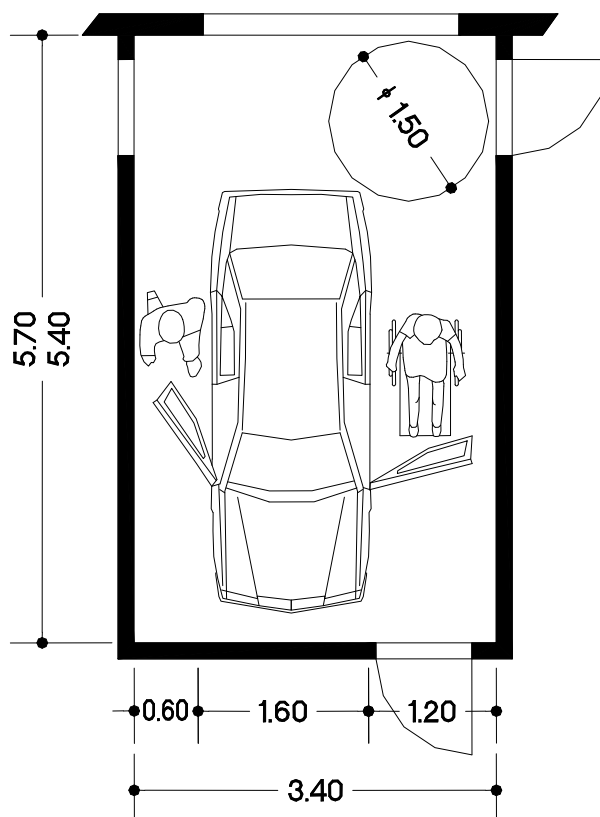
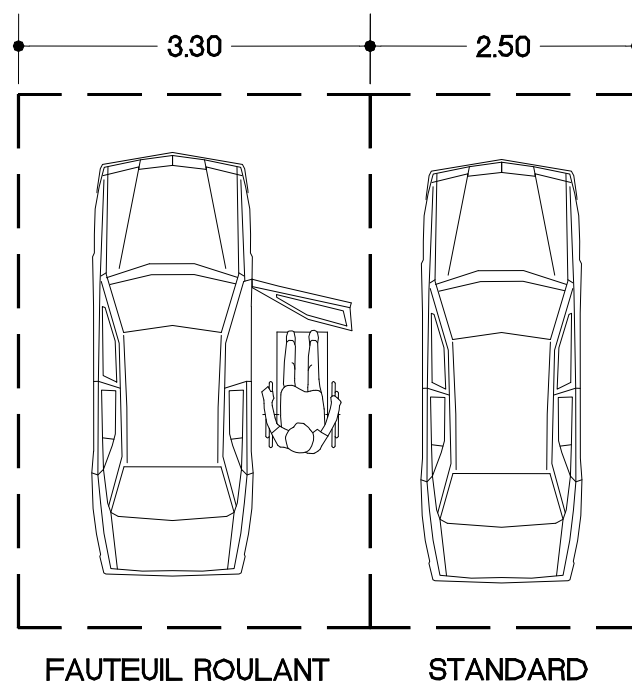
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5 %.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.



**ANNEXE N°2 – DOSSIER DE LA ZONE DE PROTECTION DU
PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (Z.P.P.A.U.P.)**

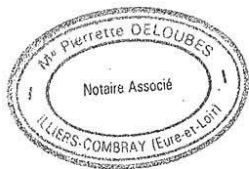
Se référer au dossier de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager annexé au dossier des Servitudes.

**ANNEXE N°3 – PLAN DE L'INVENTAIRE PATRIMONIAL, NATUREL ET
PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE À LA ZPPAUP**

**ANNEXE N°4 - LISTE ET RÈGLEMENTS DES LOTISSEMENTS
CONSERVANT LEUR RÈGLEMENT**

- Les Gloriettes
- La Bonneterie
- Le Filoir
- Charles Brune

RECU
29 NOV. 2007
AUGEA



17 NOVEMBRE 1973

CAHIER DES CHARGES

Commune d' ILLIERS-COMBRAY

"Les Gloriettes" - Troisième tranche

S.A.E.D.E.L.

M^e Maurice LESAGE, Notaire à Chartres

Rue du Cygne, N° 17



070835



CHARTRES A.S.

22 DEC 1973

PARDEVANT, Maître Maurice LESAGE, notaire à Chartres, soussigné
A COMPARU

Monsieur Edmond Julien Maurice DESOUCHES, Conseiller général d'Eure-et-Loir, Maire de la commune de LUCE, demeurant à LUCE, rue de la République, n° 75.

Agissant en qualité de Président-Directeur-Général de la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, par abréviation "S.A.E.D.E.L." Société anonyme d'Économie mixte au capital de deux cent cinquante mille francs, dont le siège social est à Chartres, Préfecture d'Eure-et-Loir, bâtiment du Conseil général, régulièrement constituée et publiée conformément à la loi, inscrite au Registre du Commerce de Chartres, sous le n° 65 B 20.

Monsieur DESOUCHES spécialement autorisé à l'effet de présentes, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du seize juin mil neuf cent soixante treize, dont un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Ledit Conseil ayant lui-même pouvoir à l'effet de présentes en vertu de l'article vingt-quatre des statuts.

LEQUEL, en qualité de exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - La Commune d'ILLIERS-COMBRAY, a aux termes d'une convention en date du vingt trois janvier mil neuf cent soixante cinq, approuvée par Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir, le huit avril mil neuf cent soixante cinq, passée en application de l'article 72-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et du décret du onze mai mil neuf cent cinquante neuf, confié à la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, la concession de l'aménagement d'une zone d'habitation, située au lieudit "Les Gloriettes" telle qu'elle est délimitée au plan annexé à ladite convention.

II - Aux termes d'un acte administratif passé devant Monsieur le Maire de la ville d'ILLIERS-COMBRAY, le dix huit octobre mil neuf cent soixante treize, enregistré et publié au bureau des hypothèques de Chartres, le vingt cinq octobre mil neuf cent soixante treize, volume 7610 n° 3, la ville d'Illiers-Combray, représentée par Monsieur Roger Marcel Georges GIRAUD, premier adjoint, ayant agi en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de ladite ville en date du vingt cinq juin mil neuf cent soixante treize, vue et approuvée par Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir, le neuf juillet mil neuf cent soixante treize

A vendu à la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir

TROIS hectares CINQUANTE HUIT ares NEUF centiares de terrain d'après le cadastre rénové, aux lieudits "Les Gloriettes"

Cadastrés section AB n° 414. (Partie de la parcelle n° 349 avant division).

Premier rôle



070836



CHARTRES A.C.

22 DEC 1973

Une expédition dudit contrat de vente a été publiée et enregistrée à la Conservation des hypothèques de Chartres, le vingt cinq octobre mil neuf cent soixante treize, volume 7610 n° 3.

CECI EXPOSE, Monsieur DESOUCHES, ès-qualité, se présente devant Me Lesage, notaire soussigné, pour établir le cahier des charges clauses et conditions sous lesquelles seront effectués le lotissement ainsi que les ventes des lots.

CE QUI A ETE FAIT COMME SUIVIT :

CHAPITRE UN

REALISATION DU LOTISSEMENT

Troisième tranche de réalisation

Le lotissement dont il s'agit a fait l'objet d'un plan dressé pour la troisième tranche de réalisation, par Monsieur Désobry géomètre à Brou, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes.

Ce plan établi au un/cinq centièmes présente le tracé des voies, l'emplacement, les cotes et superficies des lots.

Le présent lotissement comprend quarante trois lots, numérotés de CENT TRENTE SEPT à CENT SOIXANTE DIX NEUF, destinés à la construction de maison individuelle.

En ce qui concerne ces lots destinés à la construction de maison individuelle, il est précisé que le groupage de plus de deux lots est interdit à moins d'autorisation particulière de l'autorité ayant approuvé le lotissement et à condition que les lots ne fasse pas l'objet d'un nouveau morcellement et qu'il ne soit édifié qu'une seule construction dans les limites autorisées pour un lot.



CHARTES A.S.

22 DEC 1973

070837

CHAPITRE DEUX DISPOSITIONS GENERALES

Concernant les lots destinés à la construction de maisons individuelles. -

Article premier. - Objet. -

Le présent texte a pour but de définir les droits, charges et obligations respectifs des vendeurs et acquéreurs des terrains lots sur la Commune d'ILLIERS-COMBRAY -lotissement des Gloriettes - troisième tranche de réalisation.

Ce cahier des charges sera soumis à l'approbation de Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir.

Article deux. - Qualification. -

Le présent cahier des charges est imposable non seulement aux vendeurs et aux acquéreurs, mais encore à leurs héritiers ou ayant droit à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dudit cahier des charges dans tous les actes de vente, de cession ou mutation de droits.

Article trois. - Origine de propriété. -

Les terrains dont il s'agit appartiennent à la Société d'Aménagement et d'Equipeement du Département d'Eure-et-Loir, en vertu d'un acte d'acquisition en date du dix huit octobre mil neuf cent soixante treize.

Article quatre - Acceptation de la voirie. -

Tout acquéreur, en signant son acte d'acquisition accepte la forme de son lot dont le plan y est annexé, il déclare bien connaître le tracé général des voies qui desservent le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil en long et en travers et de la viabilité y établie en conformité de l'approbation préfectorale en date du dix mai mil neuf cent soixante douze.

Il n'aurait aucune réclamation à élever en cas de modification des formes et surfaces des autres lots que le sien et dans le cas de modifications qui pourraient être apportées à la voirie et à la viabilité, d'accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Tous les droits de l'acquéreur sont réservés au cas où des modifications apporteraient au lot vendu une différence de surface, forme ou d'altimétrie susceptible de lui porter un préjudice matériel et direct.

CHAPITRE TROIS REGLEMENTATION CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Article un - Implantation des constructions. -

L'implantation des constructions devra être effectuée comme suit :

Les façades sur rue devront être éloignées du domaine public d'une distance de cinq mètres minimum et dix mètres maximum.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de deux voies, la prescription du maximum de dix mètres ne s'appliquera que par rapport à une

deuxième rôle



070838

CHARLES A.C.

22 DEC 1973

seule voie, le minimum de cinq mètres restant en tout état de cause applicable par rapport au domaine public y compris pan coupé.

Les constructions devront être implantées soit parallèlement à l'alignement, soit perpendiculairement aux limites séparatives.

Les constructions principales jumelées ou accolées aux limites séparatives ne seront autorisées que dans le cas d'accord entre les voisins.

La distance entre deux constructions principales devra toujours être égale ou supérieure à cinq mètres.

Les constructions non mitoyennes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à quatre mètres. Cette distance pourra être ramenée à deux mètres cinquante centimètres lorsque les vues prises sur lesdites limites n'intéresseront que des pièces secondaires hormis les cuisines.

Article deux - Constructions interdites. -

Sont interdites les constructions qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité, la bonne tenue du lotissement.

Est en particulier interdite la création des établissements dangereux, incommodes de première et deuxième classe, ainsi que ceux de troisième classe susceptibles de causer une gêne dans le voisinage.

Article trois - Nombre d'étages des constructions. -

Les constructions isolées ou jumelées pourront ne comporter qu'un rez de chaussée ou un étage droit, habitable au-dessus du rez de chaussée suivant les cas. Néanmoins, il ne pourra être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Article quatre - Hauteur des constructions. -

La hauteur des façades sur rue et sur cour ne pourra, mesurée de l'égoût des couvertures, excéder huit mètres. Les cotes seront mesurées sur le terrain naturel au milieu de la façade, en aucun point, la hauteur effective ne devra dépasser de plus de deux mètres le maximum autorisé.

Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à quarante-cinq degrés à l'intérieur des constructions.

Article cinq - Bâtiments annexes. -

Les bâtiments annexes, qui ne devront comporter qu'un rez de chaussée, seront implantés dans les espaces libres intérieurs jusqu'aux limites séparatives des propriétés et à quatre mètres minimum du bâtiment principal.

L'égoût des toitures ne pourra s'élever à plus de deux mètres cinquante centimètres; leur hauteur totale n'excèdera pas quatre mètres.

La superficie des annexes ne pourra dépasser le vingtième de la superficie du terrain non occupé par la maison principale.

Les clapiers et poulaillers sont compris dans la limite de superficie ci-dessus précisée; ils ne devront servir qu'à un élevage familial.



070839



CHARTRES A.C.

22 DEC 1973

Article six - Clôtures. -

En bordure des voies de circulation générale ou secondaire les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximum de un mètre vingt centimètres avec un mur bahut d'une hauteur maximum de quarante centimètres surmonté d'un grillage ou de tout autre moyen de défense les panneaux de béton étant toutefois interdits. Il est précisé d'autre part aux acquéreurs qu'il n'y a pas obligation de clore sur rue.

Les clôtures mitoyennes entre les limites séparatives des lots et les clôtures sur passage piétons devront obligatoirement être constituées par un grillage galvanisé de un mètre vingt à un mètre cinquante centimètres de hauteur maximum. Elles pourront comporter en soubassement un panneau en béton de cinquante centimètres de hauteur maximum.

Dans le cas de constructions jumelées et à partir de la façade arrière, les clôtures pourront être constituées de murs pleins (ou panneaux béton), d'une hauteur maximum de deux mètres sur une longueur moyenne de cinq mètres établis en limites mitoyennes.

Les portes piétonnes et portails sur rue seront obligatoirement exécutés à claire voie et traités simplement, leur hauteur ne dépassera pas sensiblement celle de la clôture, ils seront peints d'une seule couleur.

Lorsqu'un coffret borne de branchement du réseau électrique sera encastré dans la clôture, il ne devra en aucun cas être considéré comme porteur. La maçonnerie de la clôture devant être de plus désolidarisée de la niche en béton du coffret (par une feuille de papier craft par exemple).

Article sept - Saillies et retraits. -

Les saillies d'architecture ne peuvent dépasser trente centimètres sur le mur du fond des façades. Les saillies de tous ouvrages inhérents à la construction, tels que les encorbellements et window, ayant pour conséquence d'augmenter le volume habitable des immeubles ne peuvent être autorisées que par dérogation.

Sur la façade arrière, l'égoût de couverture des cages d'escalier peut s'élever jusqu'au niveau du plafond de l'étage habitable sous comble.

La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser les deux tiers de la largeur de la façade.

Les souches de cheminées devront occuper une position au plus près du faitage et non à proximité de la rive d'égoût;

Article huit - Nature des couvertures et pentes. -

Pour les maisons principales les seules couvertures autorisées seront la tuile plate, l'ardoise ou la couverture verticales (ardoises canadiennes) ou les tuiles vieillies ou brunes, la pente de chacun des versants qui devront être égaux sera au minimum de trente degrés et au maximum de cinquante degrés.

En ce qui concerne les constructions annexes, le fibro-ciment et la couverture en terrasse pourront être autorisés.

troisième rôle



070840



CHARLES A.C.

22 DEC 1973

Article neuf - Aspect des constructions. -

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, tenue générale du lotissement et l'harmonie des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement d'une enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de machefer, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Sont interdites toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, etc...

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les demi-croupes sont interdites.

Les façades seront enduites de ton. clair, sans addition de colorant.

Les plans de construction pourront être :

- soit des plans types homologués, mis à la disposition du public par les soins du Ministère de l'Équipement et du Logement.
- soit être établis spécialement pour le pétitionnaire, dans ce dernier cas il devra être fait appel à un "homme de l'art qualifié en matière d'architecture".

Les plans d'une indigence architecturale manifeste seront refusés.

Le Service de l'Habitation et de l'Urbanisme des Services Départementaux du Ministère de l'Équipement et du Logement pourra être consulté avec profit avant tout dépôt du dossier de permis de construire en mairie.

L'ensemble formé par les constructions jumelées devra présenter une unité architecturale dont l'appréciation sera laissée au Service de l'Urbanisme.

En tout état de cause, les soubassements, baies et égouts de toits devront régner, les pentes des toits seront dans le même plan.

Article dix - Tenue des propriétés foncières et des constructions. -

Les marges de reculement et d'isolement, les terrains, bâtiments principaux ou annexes quelle que soit leur destination doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne créer aucun préjudice, ni aucune gêne, notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect général du lotissement, les jardins en bordure de rue, établis dans les marges de reculement, devront être affectés aux fleurs, aux plantes ou arbustes d'ornement, à l'exclusion de toute culture potagère. Le séchage du linge y est interdit.

Article onze - Permis de construire. -

Avant d'effectuer toute construction, les acquéreurs devront



CHARLES A. R.

22 DEC 1973

070841

obtenir des Autorités compétentes l'autorisation de bâtir conformément aux dispositions du titre VII du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Article douze - Dérogations. -

Des dérogations aux dispositions du présent cahier des charges ne peuvent être accordées que par Monsieur le Préfet après avis favorable des Services intéressés et le cas échéant, de la Commission Départementale d'Urbanisme. Ces dérogations peuvent notamment être accordées pour des raisons d'Art, de science ou d'industrie, ainsi que dans le cas d'accord entre voisins ou de disposition d'ensemble approuvés par l'Administration et tendant à l'aménagement ou au réaménagement rationnel de plusieurs propriétés.

CHAPITRE QUATRE

Article un - Prise de possession. -

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit ni pour un autre motif.

Notamment en ce qui concerne la surface qui lui est annoncée par le plan annexé à l'acte de vente, il aura droit à provoquer un mesurage contradictoire dans les deux mois de la signature de l'acte si ce mesurage faisait ressortir une différence de surface pour la partie hors du sol de la rue, il n'aurait pas droit à une résiliation de la vente, mais à une différence proportionnelle du prix.

S'il n'a pas usé de son droit de mesurage contradictoire dans le délai de deux mois, la différence avec la contenance réelle du lot, excédât-elle un vingtième ne pourrait donner lieu à aucune escompte de réclamation tant de la part de l'acquéreur que de la part du vendeur.

La délimitation du lot vendu est à la charge de l'acquéreur et doit être conforme aux indications du plan annexé à l'acte de vente. La Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, venderesse, sera représentée à la première délimitation par son Géomètre dont les frais seront réglés par l'acquéreur.

Article deux - Redivision morcellement. -

Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement, tels qu'ils sont délimités au projet.

Toutefois la cession d'une partie du terrain à un propriétaire voisin pourra être consentie à la condition formelle qu'il soit dûment constaté auparavant que ladite cession ne contredira en rien les clauses et obligations du présent cahier des charges. Dans le cas contraire, la vente sera considérée comme nulle.

Article trois - Conditions des ventes - Obligation de construire. -

a) Conditions des ventes. -

Les ventes de ces lots seront consenties par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir uniquement en

quatrième rôle



CHARLES A.G.

22 DEC 1973

vue de la construction par chaque acquéreur, d'une maison à usage d'habitation individuelle.

Ces maisons devront être édifiées en conformité des dispositions du projet de lotissement et des stipulations qui précèdent.

b) Obligation de construire. -

Sur chacun des lots vendus l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être commencée au plus tard deux ans après la signature de l'acte, quatre ans après cette date, la construction devra être terminée et le certificat de conformité délivré.

Prolongation éventuelle des délais. -

Les délais d'exécution prévus au sous article b) qui précède seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement devra être approuvée par l'acquéreur.

Article quatre - Canalisations et travaux. -

Le lotissement sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire communal et du règlement sanitaire départemental.

Les branchements particuliers seront à la charge des constructeurs.

Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements sanitaires ou de voirie.

Branchement eau potable. -

Le branchement particulier d'alimentation en eau potable aux logements sera raccordé sur la canalisation en attente qui pénètre de un mètre environ dans chaque parcelle de terrain et se termine par une plaque pleine fixée par une bride. Le prolongement depuis la canalisation en attente aux logements devra être réalisé par l'acquéreur après autorisation municipale.

Branchement électrique. -

La distribution électrique du lotissement est prévue par câble souterrain, le branchement devra être réalisé par l'acquéreur au moyen d'un câble souterrain depuis les coffrets bornes de branchement du réseau public, le raccordement à ces coffrets se faisant par des fourreaux placés en attente.

Ces branchements devront être autorisés par l'ELECTRICITE DE FRANCE.

Conformément à la circulaire interministérielle numéro 69-5 du vingt huit mai mil neuf cent soixante neuf, l'Electricité de France doit prendre à sa charge une partie des réseaux et installations électriques du lotissement.



070843



CHARLES A. G.

22 DEC 1973

Ces travaux ayant été préfinancé par la Société d'Aménagement et d'Equiperment du Département d'Eure-et-Loir, dans le cadre des V.R.D. la participation de l'Electricité de France, sera répartie entre les différents propriétaires des lots, au moment du raccordement électrique de leur pavillon, sous réserve :

1°) que le raccordement intervienne dans les cinq années à compter de l'arrêté de division du lotissement.

2°) que les installations électriques intérieures répondent aux normes du cahier des charges promotélec qui peut être consulté au service de l'Electricité et du Gaz de France.

Assainissement. -

L'assainissement général du lotissement sera assuré par un système séparatif prévu raccordé à la station d'épuration.

Eaux usées. -

Il est prévu, en attente, à un mètre à l'intérieur de chaque parcelle, une canalisation destinée à recevoir les eaux usées.

L'étude du réseau et des canalisations intérieures est laissée à l'initiative des futurs constructeurs, néanmoins ils devront s'assurer qu'il n'y a pas lieu de prévoir de fosse septique, l'effluent des water closet se faisant directement sur le branchement en attente raccordé au réseau communal, il est recommandé de prévoir des regards siphonnés ou siphons afin d'éviter que les odeurs ne se répandent à l'intérieur des immeubles, un regard de visite sera à prévoir à proximité de la canalisation de branchement en attente.

Afin de définir le niveau, la section et la situation des branchements réservés, les futurs constructeurs auront à consulter en mairie de Mainvilliers, les projets d'assainissement et de branchement établis par le Service des Ponts et Chaussées.

Eaux pluviales. -

Il est formellement interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales devront être conduites au niveau de la voie publique au moyen de gargouilles en fonte ou en acier, les canalisations d'évacuation étant à la charge du constructeur jusqu'au caniveau.

cinquième rôle



070844



CHARLES A.S.

22 DEC 1973

Article cinq - Impôts. -

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les terrains acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article six - Assurances. -

Les acquéreurs devront faire assurer les constructions édifiées par leurs soins sur les lots acquis tant qu'ils resteront débiteurs de tout ou en partie de leur prix d'acquisition.

Article sept - Recours réciproques des propriétaires. -

Tout propriétaire acquéreur d'un terrain soumis au présent cahier des charges étant aux droits de la Société venderesse, aura comme elle, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur, l'exécution des conditions imposées et auxquelles il aura contrevenu.

Par suite, toute discussion à ce sujet entre les propriétaires devra être réglée directement entre eux sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, la Société venderesse ou ses mandataires puissent être mis en cause.

Article huit - Réalisation des ventes des lots. -

Les ventes des lots prévues au lotissement pourront être réalisées aussitôt après l'approbation des présentes et la délivrance des Certificats d'Accomplissement des formalités de lotissement prévues par l'article neuf du décret N° 58-1466 du trente-et-un décembre mil neuf cent cinquante huit.

Les dispositions ci-dessus seront insérées dans tous les actes de vente consentis par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, soit par reproduction littérale de ces dispositions dans lesdits actes, soit au moyen de l'annexe à ces actes, d'un extrait du présent cahier des charges délivré par le notaire.

Article neuf - Prohibition d'achat. -

Tout acquéreur d'une parcelle à construire dans le présent lotissement devra; s'il est déjà propriétaire d'un immeuble ayant bénéficié de primes à la construction, s'engager à céder cet immeuble avec les primes y attachées ou à le louer à titre de résidence principale par justification d'un bail.

Toute fausse déclaration donnera lieu au paiement par l'acquéreur à la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, d'une indemnité forfaitaire égale à cinquante pour cent du prix du terrain et exigible dans le mois de la notification de l'indemnité qui serait faite par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, à l'intéressé par simple lettre recommandée avec accusé de réception.

Article dix. - Prohibition de vente. -

Les maisons à édifier ne pourront faire l'objet d'une mutation à titre onéreux pendant un délai de dix ans à compter de la date de délivrance du certificat de conformité, sauf autorisation écrite de la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir.

La présente clause ne fera pas obstacle aux mesures de poursuites qui pourraient être intentées par les organismes prêteurs ayant financé tout ou partie de la construction de l'immeuble.



CHARTRES A.G.

22 DEC 1973

070845

CHAPITRE CINQ CONDITIONS DES VENTES

Clauses types prévues par les articles quarante-et-un et quarante-trois de l'Ordonnance du vingt-trois octobre mil neuf cent cinquante-huit. -

A - Objet de la vente. -

Les ventes des lots seront consenties par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, en vue de la construction, par chaque acquéreur, d'une maison à usage d'habitation individuelle.

Ces maisons devront être édifiées en conformité des dispositions du projet de lotissement et des stipulations qui précèdent.

B - Délais d'exécution. -

Chaque acquéreur de lot, devra :

1° - Déposer dans le délai de dix huit mois à dater de la signature de son contrat d'acquisition, la demande de permis de construire et commencer ses travaux au plus tard deux ans après cette signature.

2° - Avoir terminé les travaux de construction et présenter l'acte de conformité dans les quatre ans de la signature de l'acte.

C - Prolongation éventuelle des délais. -

Les délais d'exécution prévus à l'article "B" qui précèdent seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Toutefois, si pour financer la construction, l'acquéreur sollicite un prêt dans les conditions prévues par la législation sur les habitations à loyer modéré ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction, les retards non imputables audit acquéreur dans l'octroi de ce prêt seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure.

D - Résolution en cas d'inobservation des délais. -

En cas d'inobservation par un acquéreur d'un des délais ci-dessus fixés, la vente du lot lui ayant été consentie pourra être résolue si bon semble à la Société vendeuse par simple décision unilatérale de celle-ci notifiée par acte d'huissier à l'acquéreur défaillant.

Dans ce cas, l'acquéreur défaillant aura droit, en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1° - Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente du lot, déduction faite de dix pour cent à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2° - Si la résolution intervient après le commencement des

sixième rôle



070846



CHARTRES A.E.

22 DEC 1973

travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain vendu par les travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur, mais sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire: l'Expert de la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, sera celui de l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur défaillant, pouvant faute par ce dernier de pourvoir à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Chartres, sur la requête de la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir.

Tous les frais occasionnés par la résolution, seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble, objet de la vente résolue du chef de l'acquéreur défaillant, ils seront reportés de plein droit sur l'indemnité de résolution.

Dans le cas où l'acquéreur aurait sollicité l'octroi d'un prêt spécial à la construction, l'obligation de construire à lui imposée serait pour l'application du présent article considérée comme remplie du jour du versement par le Crédit Foncier de France ou le Comptoir des Entrepreneurs, de la première tranche du prêt consenti par ces Etablissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancements.

E - Vente, location - morcellement des terrains cédés. -

L'acquéreur d'un lot de terrain qui voudrait le revendre avant d'avoir totalement achevé les travaux de construction imposés sera tenu d'aviser de son intention le Représentant de la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, trois mois au moins avant la mise en vente. La Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, pourra alors exiger soit que le dit terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues à l'article "D" ci-dessus pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une réduction de dix pour cent.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement qu'elle qu'en soit la cause, des terrains vendus est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.



CHARTRES A.S.

22 DEC 1973

Les actes de vente, de location ou de partage de son lot, ou seraient consentis par un acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

F - Obligation d'occuper les locaux à titre d'habitation principale. -

Les locaux construits par les acquéreurs des lots en exécution des dispositions qui précèdent, devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

Toute location en meublée ou sous-location en meublée est interdite, l'acte de location ou de sous-location serait nul et de nul effet.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir pourrait exiger que les locaux soient, après avoir été libérés s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la Commune.

Il pourra être exercé dans les immeubles à usage principal d'habitation, une profession artisanale en chambre, pourvu que cette profession ne nécessite pas d'aménagement extérieur, telle que vitrine et autres et ne présente aucun inconvénient pour le voisinage.

CHAPITRE SIX

APPROBATION ADMINISTRATIVE

La Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

Les dispositions du présent cahier des charges ne seront définitives qu'au moyen de cette approbation, et, dans le cas où des modifications seraient exigées par l'Administration comme condition de l'approbation, ces modifications seront constatées par un acte en suite des présentes.

Une fois l'approbation obtenue, il ne pourra être apporté au présent cahier des charges aucune modification, sans qu'elle ait fait l'objet d'une nouvelle autorisation.

FRAIS DES PRÉSENTES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, seront supportés par la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir, ainsi que Monsieur DESOUCHES, l'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à Chartres, en l'Étude de Me Lesage, notaire soussigné.

DONT ACTE exonéré des droits d'enregistrement et de timbre en vertu de l'article 1148 du Code général des impôts (article quarante et un et quarante trois l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958).

Fait et passé à Chartres.

En l'Étude de Me Lesage, notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TREIZE.

Le DIX-SEPT NOVEMBRE.

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire. Suivent les signatures.

La minute porte la mention suivante : Enregistré à Chartres, Recette divisionnaire des Impôts, le 23 novembre 1973. Folio 52 Bordereau 825/9 - Gratis (signé) illisible.

SUIT LA TENEUR LITTÉRALE DE L'ANNEXE.

septième rôle



S. A. E. D. E. L.
SOCIÉTÉ DÉPARTEMENTALE D'ÉCONOMIE MIXTE
SIÈGE SOCIAL : PRÉFECTURE D'EURE-ET-LOIR
BUREAUX : 32, RUE CHANZY - 28007 CHARTRES
T. 21-30-82 - B.P. 129

SAEM AU CAPITAL DE 250.000 F.

CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 16 JUIN 1973

)==(
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
==

070848



PRÉSENTS :

M. DESOUCHES

GILLOT

MATHET

NESPOULOUS

GAUCHERY

GAUJARD

HEBERT

THIEULIN

CABEL

POUVOIR :

M. PERROT

- Conseiller Général, Président du Conseil d'Administration,
- Conseiller Général, Membre du Conseil d'Administration,
- Conseiller Général, Membre du Conseil d'Administration,
- Conseiller Général, Membre du Conseil d'Administration,
- Conseiller Général, Maire de CHATEAUDUN, Membre du Conseil d'Administration,
- Conseiller Général, Maire de CHARTRES, Membre du Conseil d'Administration,
- Administrateur délégué du Comité départemental d'Action Economique, Vice-Président du Conseil d'Administration,
- Administrateur délégué de l'Office Public départemental d'H.L.A. d'Eure-et-Loir, Membre du Conseil d'Administration,
- Inspecteur du Trésor, commissaire aux comptes.
- Conseiller Général, Vice-Président du Conseil d'Administration, pouvoir à M. DESOUCHES.

IX - VENTE DES TERRAINS DE LA TROISIEME TRANCHE DU LOTISSEMENT "LES GLORIETTES" à ILLIERS :

M. le Président rend compte qu'une fois propriétaire des terrains de la troisième tranche du lotissement "LES GLORIETTES" à ILLIERS et après exécution des travaux de viabilité, la S.A.E.D.E. est susceptible de vendre :

- les parcelles individuelles destinées aux particuliers sur la base du prix de revient des terrains aménagés,
- les voirie et espaces verts à la commune au prix d'achat du terrain nu,
- les superficies destinées à l'aménagement du carrefour de la RN 821 au département à titre gratuit.

Il demande au Conseil d'Administration de bien vouloir l'autoriser, ainsi que M. PERROT, Vice-Président, à solliciter de M. le Préfet l'arrêté de division concernant ces terrains et à signer les actes de vente à intervenir à ce sujet.

Le Conseil d'Administration après en avoir délibéré autorise son Président, ainsi que M. PERROT, Vice-Président à effectuer les démarches nécessaires auprès de M. le Préfet pour obtenir l'arrêté de division, signer les actes de vente à intervenir, en recevoir les prix, en donner quittance avec désistement de tous droits de privilège et d'action résolutoire, consentir mentions et subrogations.....

Le Président,

0 7 0 8 4 9

CHARTRES A.C.

22 DEC 1973



=====

Expedition sur sept rô-
les et demi contrnant
trente trois barres tirées
dans des blancs, sans mot
rayés comme nuls ./.

Ladite annexe porte la mention suivante :
Annexé à la minute d'un acte reçu par Me Maurice LESAGE
notaire à Chartres, soussigné, le dix sept novembre mil neuf cent
soixante treize.
(signé) Maurice LESAGE.

POUR EXPEDITION



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE d'AMENAGEMENT
et d'EQUIPEMENT du DEPARTEMENT d'EURE et LOIR

*saedel
lucé*

(S.A.E.D.E.L.)

2 Rue de St-Georges-sur-Eure

28110 LUCE

Tél : 36.30.72

RECU LE
29 NOV. 2007
AUGEA

Ville d'ILLIERS-COMBRAY



Lotissement dit "de la Bonneterie"

REGLEMENT DU LOTISSEMENT
=====

MAI 1979

Monsieur Henri LEGER

Architecte D.P.L.G

Urbaniste diplômé de l'Institut
d'Urbanisme de l'Université de Paris

Rue des Aumônes

28120 ILLIERS - COMBRAY

Tél : (37) 22.00.87

.../...

RÈGLEMENT du LOTISSEMENT

Article 1er - Objet du règlement

1. 01 - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
1. 02 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
1. 03 - Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.
1. 04 - Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Article 2 - Règles générales

Le présent règlement de construction a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir par là l'agrément de ses habitants.

Article 3 - Permis de construire

3. 01 - Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du permis de construire.
3. 02 - Conformément aux dispositions de l'article R 315-23 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier du lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble des différentes constructions.

Article 4 - Caractères généraux des constructions

Il ne peut être édifié sur chaque lot qu'une seule construction comportant un seul logement.

Article 5 - Implantation des constructions

5. 01 - Distance par rapport aux voies

Les façades sur rue devront être éloignées du domaine public d'une distance de 5 m. minimum.

5. 02 - Distance par rapport aux limites des propriétés voisines

L'éloignement des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines du lotissement ne devra pas être inférieur à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée entre le sol naturel et l'égoût de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.

.../...

03 - Distance des constructions à l'intérieur du lotissement :

1. Constructions isolées

Les constructions isolées pourront être édifiées soit à 3 mètres, au moins, des limites de leur lot, soit exactement en limite séparative.

2. Constructions jumelées

Les règles formulées pour les constructions isolées demeurent valables sauf en ce qui concerne la limite latérale intéressée. Le bâtiment devra alors jouxter la limite parcellaire.

Article 6 - Hauteur des constructions

Les constructions devront respecter l'une des 2 séries de règles suivantes :

6. 01 - 1er cas - De préférence les constructions seront réalisées sur vide sanitaire ou sur sous-sol enterré.

Aucune construction ne devra dépasser une hauteur de 3m50 entre le niveau le plus bas du terrain naturel au droit de la construction et l'égoût de la toiture.

Dans la mesure du possible, même pour les constructions sur sous-sol, le garage sera incorporé ou annexé à la construction principale au niveau du rez-de-chaussée, pour éviter l'inconvénient de la trémie d'accès au garage en sous-sol.

6. 02 - 2ème cas - Dans le cas d'impossibilité de respecter les dispositions du 1er cas ci-dessus les constructions pourront être réalisées sur des sous-sols semi-enterrés.

Dans ce cas le sous-sol sera traité tant en ce qui concerne les ouvertures que pour les enduits extérieurs dans un souci d'homogénéité avec le rez-de-chaussée.

Les projets devront être soumis avant tout dépôt de demande de permis de permis de construire au Service d'Assistance Architecturale de la Direction Départementale de l'Équipement.

6. 03 - Dans tous les cas - Les apports de remblais ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,60m. Les talus seront traités en pente douce pour éviter l'effet de taupinières.

Article 7 - Constructions annexes

7. 01 - Les dépendances reconnues nécessaires et les garages seront obligatoirement incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble.

7. 02 - Les dépendances provisoires sont interdites.

7. 03 - La construction de tout clapier, poulailler, etc... est formellement interdite.

7. 04 - Les constructions annexes devront répondre aux mêmes règles générales sur l'aspect des constructions, définies à l'article ci-après, que les bâtiments principaux.

.../...

Article 8 - Aspect des constructions

8. 01 - L'ensemble devant présenter un caractère esthétique et harmonieux, les constructions seront conçues dans une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la bonne économie et la tenue générale du lotissement, en conservant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales.
8. 02 - Les toitures des dépendances devront être de même nature que celle de la construction principale.
8. 03 - Les enduits des façades seront obligatoirement de teinte claire ou ton pierre. Le blanc est rigoureusement interdit.
8. 04 - Sont interdits :
- les constructions de caractère provisoire ou en matériaux légers,
 - les enduits extérieurs de teinte vive ou tranchant trop nettement sur l'environnement, ainsi que la polychromie et les demi-croupes et le blanc,
 - les imitations d'architectures régionales étrangères à la région.
- Seule sera tolérée, et seulement pendant la durée des travaux, la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux et de l'outillage.

Article 9 - Toitures

9. 01 - Dans l'hypothèse d'un comble habitable, prévoir une lucarne par pièce.
- Les chiens assis avec jouées obliques ou "en chapeau de gendarme" sont interdits
9. 02 - Les toitures seront à double pente. Les toitures à une pente pourront être admises pour les annexes accolées à la construction principale, sous réserve qu'elles n'enlèvent pas l'unité architecturale de l'ensemble.
9. 03 - Les pentes de chacun des versants devront être égales, et comprises entre 35 et 50°
9. 04 - Les demi-croupes sont interdites, ainsi que les débords de toitures biais.

Article 10 - Couvertures

Les couvertures autorisées seront la tuile plate, l'ardoise, ou le bardeau d'asphalte de teinte ardoise ou brunie, les tuiles vieilles ou brunes; ou la tuile ciment de teinte brunie.

Article 11 - Clôtures

- 11.01 - Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage galvanisé.
- 11.02 - Les haies seront entretenues et taillées au minimum une fois l'an ; elles seront remplacées en tout ou partie en cas de dépérissement.

Article 12 - Aménagement - Végétation - Plantations

Dans un espace de 2m à 2m50 en arrière de la clôture sur rue, il devra être planté un minimum de 3 arbres hautes tiges.

Article 13 - Servitudes générales d'urbanisme

- 13.01 - Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêtée par la loi du 19 décembre 1917, modifiée et complétée par la loi du 22 avril 1922, relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes.
- 13.02 - Sont de même interdits les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.
- 13.03 - D'une manière générale, toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tombent également sous le coup de la même interdiction.

Article 14 - Prohibitions

- 14.01 - Sont prohibés dans le lotissement les dépôts de toute nature tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc...
- Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.

Article 15 - Servitudes d'esthétique et d'hygiène

- 15.01 - Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.
- 15.02 - Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

Article 16 - Tenue générale

- 16.01 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucun dépôt de matériaux, déchets, ordures ménagères ou autres.
- 16.02 - De même : les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc.) sont interdites sur toute l'étendue des lots. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la décharge publique.
- 16.03 - Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être disposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots ; sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies.
- 16.04 - De même, les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.
- 16.05 - Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même, et en ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après l'extraction.

6.06 - Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

16.07 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.

16.08 - Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.

Article 17 - Subdivision

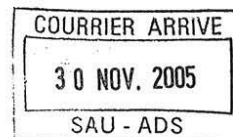
Toute subdivision est interdite, même dans le cas d'une indivision.
Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce projet.

Article 18 - Approbation Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.



1 rue d'Aquitaine B.P. 40062 - 28112 Lucé
Tél. : 02 37 33 31 80 / Fax : 02 37 30 85 78



ILLIERS-COMBRAY

Lotissement "Le Filoir"

RECULE
29 NOV. 2007
AUGEA

Règlement du Lotissement

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

En complément du Plan d'Occupation des Sols (POS) et de la ZPPAUP en les précisant, ce règlement s'applique à l'ensemble des lots individuels (lots 1 à 12). Il devra respecter les contraintes prévues au plan de composition et principalement un accès voirie unique prévu sur la voie primaire.

Ce règlement fixe les règles spécifiques d'implantation de volumes et d'aspects extérieurs des futures constructions. Les indications portées au plan de composition valent règlement graphique.

La possibilité de réunir deux lots ayant une limite mitoyenne constructible est autorisée afin de constituer une seule unité foncière.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un lot de ce lotissement.

TITRE II - UTILISATION DES TERRAINS- DESTINATION DES LOTS

Les lots 1 à 12 sont destinés à la construction de maisons individuelles. Il est prévu une construction principale par lot, accompagnée de ses annexes éventuelles, notamment les garages en surface.

TITRE III. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – ACCES ET VOIRIE

Chaque lot est desservi par un seul accès automobile (portail). Tous les véhicules devront pouvoir stationner à l'intérieur de la propriété, l'indication de l'accès et du stationnement devra figurer lors de la demande de permis de construire.

Un garage pour une voiture minimum est obligatoire et chaque permis devra prévoir en plus de son accès un plan de parking à l'intérieur de la parcelle construite qui devra figurer lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voiries publiques ou privées existantes ou à créer. Celui-ci devra être au minimum de 5 mètres pour la construction principale et de 6,50 mètres au droit de l'accès au garage.

ARTICLE 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit à une distance jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée entre sol naturel et égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas être situé à plus de 0,40 m au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, on prendra la moyenne des quatre angles principaux du terrain.

Les constructions comporteront au maximum, un rez-de-chaussée et un étage dans les combles. L'aménagement de sous-sol est déconseillé.

La hauteur maximum des constructions, mesurées à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures, ne doit pas excéder :

- 3,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,00 mètres pour les annexes.

ARTICLE 5 – ASPECT EXTERIEUR

La conformité au présent règlement est obligatoire pour l'obtention du permis de construire.

Description générale

Les garages en sous-sol sont interdits. L'aménagement de sous-sols est déconseillé, et ils ne seront pas accessibles de l'extérieur. L'aménagement des garages dans la construction ou en annexe doit permettre, avec un seul portail, l'accès à une place de parking sur le terrain autre que le garage.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au site et au patrimoine architectural ou paysager.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les bâtiments annexes seront réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale, y compris les toitures.

Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures devront être à deux versants de pente égale à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices tels que vérandas, appentis, etc.

La couverture doit être réalisée soit en ardoises naturelles, soit en tuiles plates sans emboîtement d'une densité minimale de 28 par m² et d'une teinte brun rouge vieilli non uniforme. Les rives de toiture seront scellées de manière traditionnelle sur le chevron de rive sans tuiles à rabat. Les matériaux d'aspect similaire ne sont pas autorisés. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire non ondulés, sont autorisés. Cette disposition s'applique aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. Les vérandas seront situées exclusivement en façade arrière.

Les lucarnes et les châssis intégrés dans le plan de la toiture peuvent autorisés. Les châssis auront une surface maximale de 78 cm x 98 cm ou 78 cm x 118 cm.

D'autres solutions seront privilégiées : fenêtres en pignon ou lucarnes capucine.

Les conduits seront réalisés en brique ou enduit avec un couronnement formé de plusieurs rangs de briques en légère saillie.

Matériaux

Les façades seront enduites dans des teintes douces ocrées, couleur sable ou rosées. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

La brique pourra être utilisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Un listel en enduit lissé de 12 à 15 cm de largeur sera réalisé au pourtour de l'ensemble des baies (notamment si les façades n'intègrent pas de volets).

Clôtures

En façade sur voie, sont obligatoires les clôtures constituées d'un muret maçonné de 0,40 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage tenu par des piquets métalliques de 1,20 m, non compris le muret, et doublé de haies vives arbustives d'origine locale (troènes, fusains caducs, charmillles, charmes, noisetiers, érables champêtres, aubépines et houx, etc. à l'exception des thuyas).

Les piliers d'entrée ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Le portail sera d'un modèle simple en bois de ton naturel.

Sur les autres limites des parcelles (fonds de parcelles, mitoyenneté ou cheminements publics), un grillage simple torsion avec piquets métalliques de 2,00 m de hauteur maximum est imposé. Cette clôture sera doublée de haies arbustives d'origine locale (troènes, charmillles, etc., à l'exception des thuyas). Les matériaux d'aspect similaire ne sont pas autorisés. Les soubassements en béton sont autorisés mais doivent respecter une hauteur maximale de 0,25 m afin de rester cohérent avec l'environnement. Les poteaux béton sont interdits.

Il est précisé que les clôtures doivent être réalisées avec une attention particulière surtout lorsqu'elles présentent un décalage en raison de la dénivellation.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Les véhicules devront pouvoir stationner à l'intérieur de la propriété, en surface, à raison d'une place en dehors des garages. Il ne sera pas admis de deuxième portail.

ARTICLE 7 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement indiquant les accès, les circulations, les stationnements, la localisation et la nature des plantations obligatoires (haies et arbres) sera fourni obligatoirement dans le dossier de demande de permis de construire.

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 d'essence locale par 200 m² d'espace libre (fruitiers divers, chênes, merisiers, frênes, tilleuls et hêtres, etc.) et pour le reste d'arbustes d'essence locale (merisiers, sureaux, lilas, noisetiers, pruniers mirobolants, etc.) en particulier sur les marges de retrait si leur surface est inférieure à 300 m².

Les clôtures en façade sur les voies d'accès seront doublées de haies vives (voir article 5).

REGLEMENT DU LOTISSEMENT "CHARLES BRUNE"

Le présent lotissement est situé en centre ville à 300 mètres de la Mairie.

L'accès de ce lotissement s'effectue par l'Avenue Charles Brune, un accès piétonnier permet un accès plus direct vers le centre ville.

Le lotissement constitue le secteur UAC, inscrit dans le périmètre de la zone UA du Plan d'Occupation des Sols.

Les dispositions spécifiques pour le secteur UAC définies par révision du P.O.S avec application anticipée approuvée par le Conseil Municipal le 11 Avril 1990 et renouvelée les 25 Octobre 1990, 27 Mars 1991 et 31 Octobre 1991.

Sont applicables au lotissement :

- extraits de l'article UA 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction devra être obligatoirement implantée à l'alignement en bordure de l'avenue Charles Brune.

De plus, la continuité de l'alignement sera assurée par un mur plein de 1,80 m de hauteur minimum. En bordure des voies internes, des implantations différentes pourront être admises.

- extraits de l'article UA 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

a) En bordure de l'avenue Charles Brune, les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou en contiguïté d'une limite séparative touchant la voie.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

b) Dans le reste du lotissement les constructions peuvent être édifiées en ordre continu ou en continuité d'une limite séparative touchant une voie.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

- extraits de l'article UA 10 : La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne pourra excéder 6 mètres.

En front de rue, en bordure de l'avenue Charles Brune, les constructions comporteront un seul niveau surmonté des combles (R + combles).

- extraits de l'article UA 11 : Aspect extérieur

Toitures : La couverture devra être réalisée en tuiles plates en terre cuite, de petit moule, de teinte vieillie ou flammée.

= > 45°

.../...

Clôtures : Le long de l'Avenue Charles Brune, un mur plein de 1,80m de hauteur minimum devra assurer la continuité de l'alignement.

A l'intérieur du lotissement, les clôtures le long des voies seront constituées d'une haie vive d'essences locales (charmilles, noisetiers, troènes, par exemple, à l'exclusion des thuyas) doublés ou non d'un grillage.

Les portes charretières seront traitées simplement et s'inspireront des modèles anciens existants tant au niveau des matériaux que leurs proportions par rapport à la clôture.

Les articles UA 1.2 3.4.5.8.9.11.12.13.14.15 du règlement du P.O.S rendu exécutoire le 15 Février 1983 restent applicables et peuvent être consultés en Mairie.

Annexe au règlement du lotissement jointe à l'arrêté de lotissement du 13 mars 1991.

Les règles du plan d'occupation des sols sont complétées par le présent règlement concernant l'édification des constructions et le traitement des clôtures :

article 1 : Les rives de toitures seront obligatoirement scellées de façon traditionnelle au mortier sur chevron, la tuile de rive coudée est interdite.

article 2 : La différence de niveau entre le rez de chaussée et le terrain naturel ne pourra excéder 0,50 m.

article 3 : A l'intérieur du lotissement, les clôtures constituées de plaques béton préfabriquées ou de haies de thuyas sont formellement prosrites.
