

Commune de
Saint-Piat

Eure-et-Loir
place Marcel Binet - 28130 Saint-Piat - Tél : 02 37 32 30 20

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

3a

- ▶ Prescription de la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme le 6 juillet 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 26 septembre au 26 octobre 2017
- ▶ 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 décembre 2017

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire
du 20 décembre 2017

approuvant
la 1ère modification
du plan local d'urbanisme de
la commune de Saint-Piat
La Présidente

Commune de SAINT-PIAT

Règlement du PLU
approuvé le 3.12.2013

Commune de SAINT-PIAT

1^{ère} Modification du PLU
approuvé le 20 décembre 2017
(parties modifiées en écriture surlignée)

Chapitre 1 : Zone Ua	5	Chapitre 1 : Zone Ua	5
Chapitre 2 : Zone Ub	12	Chapitre 2 : Zone Ub	12
Chapitre 3 : Zone Ux	18	Chapitre 3 : Zone Ux	18
Chapitre 4 : Zone 1 AU	22	Chapitre 4 : Zone 1 AU	32
Chapitre 5 : Zone 2 AU	27	Chapitre 5 : Zone 2 AU	46
Chapitre 6 : Zone A	33	Chapitre 6 : Zone A	49
Chapitre 7 : Zone N	38	Chapitre 7 : Zone N	56
Lexique			

<p>CHAPITRE 2 : ZONE Ub</p> <p>ZONE URBAINE BATI RECENT</p>	<p>CHAPITRE 2 : ZONE Ub</p> <p>ZONE URBAINE BATI RECENT</p>
<p>DESTINATION DE LA ZONE</p> <p>La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.</p> <p>Le secteur Ube regroupe les équipements à vocation collective.</p> <p>Une partie de zone Ub est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonnée à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.</p> <p>Le secteur Ubi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 ; les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5)</p> <p>Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de CHARTRES traversent cette zone.</p> <p>Les secteurs Ubbr et Ubibr correspondent à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans.</p> <p>ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>DESTINATION DE LA ZONE</p> <p>La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.</p> <p>Le secteur Ube regroupe les équipements à vocation collective.</p> <p>Une partie de zone Ub est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonnée à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.</p> <p>Le secteur Ubi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 ; les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5)</p> <p>Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de CHARTRES traversent cette zone.</p> <p>Les secteurs Ubbr et Ubibr correspondent à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans.</p> <p>ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>
<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre, - L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes isolées, - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux. 	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre, - L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes isolées, - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux. -

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESSont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans le secteur Ubi, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESSont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans le secteur Ubi, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

<p><u>2- Voirie</u></p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 m de largeur de chaussée et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'importance et à la destination des constructions projetées, - aux besoins de circulation du secteur, - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire. <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.</p> <p>Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.</p> <p>Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p>ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><u>1- Eau potable</u></p> <p>Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.</p> <p><u>2- Assainissement</u></p> <p>2.1- Eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.</p> <p>Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.</p>	<p><u>2- Voirie</u></p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 m de largeur de chaussée et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'importance et à la destination des constructions projetées, - aux besoins de circulation du secteur, - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire. <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.</p> <p>Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.</p> <p>Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p>ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p><u>1- Eau potable</u></p> <p>Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.</p> <p><u>2- Assainissement</u></p> <p>2.1- Eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.</p> <p>Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.</p>
--	--

<p>2.2- Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.</p> <p>Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).</p> <p>Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)</u></p> <p>Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.</p> <p>Les branchements privés doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</p> <p>Article non réglementé.</p> <p>ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Les abris de jardin <u>d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m²</u> doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.</p> <p>Les règles précédentes en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p>	<p>2.2- Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.</p> <p>Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).</p> <p>Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)</u></p> <p>Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.</p> <p>Les branchements privés doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</p> <p>Article non réglementé.</p> <p>ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Les abris de jardin <u>d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m²</u> doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.</p> <p>Les règles précédentes en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p>
--	--

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

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

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

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1- Généralités

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

3- Ouvertures**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1- Généralités

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 40° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

5- Lucarnes et châssis de toiture

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

6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre ;
- les haies végétales doublées ou non d'un grillage maintenues à une hauteur maximum de 1,60 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux m de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations*

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 40° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

5- Lucarnes et châssis de toiture

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

6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre ;
- les haies végétales doublées ou non d'un grillage maintenues à une hauteur maximum de 1,60 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et*

dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

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

Il est défini ci-après par fonction

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage d'activité commerciale et artisanale

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres,

arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux m de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

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

Il est défini ci-après par fonction

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage d'activité commerciale et artisanale

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

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

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

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

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.