



PLAN LOCAL D'URBANISME

Marchezais

Révision selon procédure allégée n°1

3. Règlement écrit

Arrêté le : 26 mars 2021

Enquête publique :

Approuvé le :

Mairie de Marchezais Place de la Mairie 28410 Marchezais Tel: 02 37 43 16 32 mairiemarchezais@wanadoo.fr



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA	8
ZONE UX	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
ZONE A	40
TITRES IV · ANNEXES	51

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Pour rappel, ce règlement est sous ancienne codification conformément aux délibérations prises.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Marchezais.

ARTICLE 2 – CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marchezais respectant les principes énoncés ci-dessus comporte cinq parties dont l'ensemble constitue un corps de règles opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols.

La partie dévolue au règlement littéral est divisée en 4 titres :

• TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

TITRE IV : ANNEXES

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du Code de l'urbanisme, sauf exception.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code civil;
- De Code de l'environnement ;
- D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique;
- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la construction et de l'habitation :
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
- De sécurité contre l'incendie ;
- De protection de la réception radiotélévisée ;
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- De publicité, d'enseignes et de pré enseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce PLU y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en deux zones :

1.Les <u>zones urbanisées</u> : ce sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend trois zones :

- UA: Zone à vocation d'habitat et activités compatibles. Il existe aussi un sous-secteur UAj qui à vocation uniquement d'accueillir des activités en lien avec le jardin (abris, piscine, ...) et qui ne permet pas de construire des habitations principales;
- · UE : Zone à vocation d'équipement qui comprend le cimetière et l'Eglise ;
- · UX : Zone à vocation économique.
- 2. La zone agricole : Elle permet le maintien et l'installation des exploitations agricoles.

A : Zone agricole

Le plan comporte aussi :

- Un périmètre de protection relatif à l'application du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation en zone UX;
- Des terrains classés comme Espaces Boisés Classés à Conserver (EBC), à protéger ou à créer ;
- Des secteurs de cavités ;

- Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6- ESPACES BOISES CLASSES À CONSERVER OU À CREER

Les espaces boisés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 du Code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA Zone UE Zone UX

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit du bourg dans son intégralité.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- · Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- Les terrains à usage ou destination de camping-caravanage et de stationnement de caravane(s);
- Les bâtiments à usage agricole;
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les commerces, les services, les bureaux ou les halls d'exposition, isolés ou en ensemble, d'une surface totale de plancher supérieure à 300 m²;
- Les activités économiques ou industrielles présentant des nuisances notamment sonores, olfactives, visuelles, incompatibles avec l'habitat, les installations classées pour la protection de l'environnement;
- Pour les constructions repérées au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le changement de destination ;
- Sur les terrains non bâtis, préalablement à la construction principale, les constructions de toute nature (abris de jardin, garages, annexes... sauf autorisées par permis temporaire).

En zone UAj, délimitant les jardins à préserver, toute forme de construction est interdite, sauf exceptions énoncées dans les articles suivants.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions, ouvrages ou de viabilisation, de bureau, de commerce ou de service d'équipement public à l'exception de ceux indiqués à l'article UA 1;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- · L'édification des clôtures sur toute voie ouverte à toute circulation ;
- · Les démolitions ;
- · Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

En zone UAj, sont admis les extensions des bâtiments principaux, les annexes isolées de moins de 20 m², les annexes accolées à la construction principale de moins de 20 m² (adjonctions), les bassins des piscines non couvertes.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

3.1 Accès

Pour les constructions à destination d'habitation : le nombre d'accès carrossable à la voie qui dessert le terrain d'assiette du projet sera limité au strict minimum, soit un accès par lot bâti ou à bâtir.

Pour les constructions à destination de commerce, de service ou de bureaux : le nombre d'accès à la voie qui dessert le terrain d'assiette du projet sera limité au strict minimum. Tout nouvel accès créé devra, par ses caractéristiques, permettre la circulation des véhicules sans occasionner la moindre gêne sur la voie de desserte.

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

Lorsque le terrain est riverain à 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Sont compris les trottoirs, les bateaux, les dévoiements de réseau...

Tout accès créé est à la charge financière du bénéficiaire de l'autorisation.

3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 3 des dispositions communes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité concernés.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

4.2 – Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement se feront conformément au règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux.

Pour l'évacuation des eaux usées industrielles ou assimilables dans les réseaux publics d'assainissement, une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire.

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif sauf pour la zone d'activité existante (chemin latéral).

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement suivant la réglementation en vigueur sur le territoire de la commune.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel en se conformant à la règlementation en vigueur.

Les eaux des circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales en se conformant à la règlementation en vigueur.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être retenu et infiltré au maximum sur l'unité foncière par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

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

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

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

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

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

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

Les eaux issues de piscine (eaux de vidanges, eaux de lavage...) ne peuvent être admises au réseau public qu'après octroi d'une autorisation de déversement stipulant les conditions qualitatives et quantitatives admissibles et les conditions de surveillance du déversement.

Les eaux de vidange de piscine à usage privé et d'une capacité inférieure à 100 m³ ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de l'Exploitant : le principe de la réinjection au milieu naturel est à privilégier. Ce rejet doit s'effectuer après élimination naturelle des produits de traitement.

4.2.3 - Sources

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

4.3 - Réseaux d'électricité, de téléphone et autres

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées (pendant la durée du chantier), doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou clôtures.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Dans un même secteur, les antennes nécessaires à toutes transmissions ne dépasseront pas 10 m.

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Des dispositifs de regroupement des systèmes d'assainissement pour plusieurs constructions peuvent cependant être envisagés.

Toutefois, en l'absence de justification technique qui démontreraient qu'une surface moindre est suffisante, la superficie doit être déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol.

La superficie du terrain doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

Le long des routes départementales D 21 et D 147, hors agglomération, les implantations des constructions devront être réalisées à 25 m de l'alignement.

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel (ou futur le cas échéant) soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.;
- Le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur la même unité foncière ;
- · L'aménagement ou les changements de destination des bâtiments existants.

L'implantation des constructions et ouvrages destinés aux équipements et services publics est régie par l'article 6 des dispositions communes.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité.

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

7.1 - Dispositions générales

Les constructions devront être implantées sur une seule limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à une distance de 3 m minimum de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Les balcons, saillies, sont pris en compte dans les éléments de façade ; la règle de retrait s'applique donc au droit de ces éléments.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées
- Pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment et des réseaux et pour les installations techniques verticales (antennes, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau...);
- Dans les ensembles de constructions et dans les lotissements si le règlement particulier du lotissement le prévoit, excepté par rapport aux limites séparatives extérieures de ces ensembles de constructions et lotissements.

Pour les annexes isolées à l'habitation :

- Si la superficie est inférieure à 20 m², elles pourront s'implanter de façon libre et pourront s'implanter en UAj;
- Si la superficie est supérieure à 20 m², elles devront s'implanter en limite ou à 3 m de la limite séparative. Elles devront s'implanter en UA exclusivement.

Pour les piscines :

- Seuls les bassins des piscines peuvent être implantés en UAj et devront respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport à la limite séparative. Les équipements techniques des piscines se situeront en dehors de la zone UAj;
- Les piscines couvertes devront respecter les règles d'implantation générales. Elles devront s'implanter en UA strict.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de

secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre deux bâtiments non contigus, doit être au minimum égale à 3 m.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel. Il s'agit d'un rapport en pourcentage.

Les possibilités maximales sont indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles sont alors exprimées en termes de coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.).

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30% sont possibles, sans augmentation de l'emprise.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol existante doit être préservée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage ou acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux, soit un étage sur rez-de-chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

Pour les toitures terrasses, la hauteur considérée est la hauteur à l'acrotère.

Les annexes isolées ne devront pas excéder 4 m au faîtage.

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

- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles dans un maximum de 12 m;
- · L'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur existante doit être préservée.

Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. 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 caractère de la zone.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre des cibles en faveur de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications ou extensions de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles.

Les pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles

L'implantation des pylônes, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes et les paraboles, être le moins visible possible depuis l'espace public. Les pylônes et antennes ne devront pas dépasser 10 m de hauteur. Elles seront disposées directement sur le bâti.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement (y compris circulation et dégagement) à l'air libre seront aménagées de groupes d'arbres indigènes de hautes tiges judicieusement placés conformément aux articles 12 et 13.

Les haies seront composées avec une alternance d'espèces locales (voir annexe du règlement).

Les espaces résiduels seront traités en espaces verts et plantés conformément au plan de composition fourni à l'appui de la demande.

a).Terrain et volume

Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener et/ou à surélever de la terre sur une ou plusieurs façades sont autorisées. Ce remblai ne devra pas excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

b). Toitures

Lorsque les constructions projetées comportent une toiture à pans, la pente principale des toitures devra être comprise entre 30° et 50°.

Les extensions et les annexes accolées (adjonctions) ou isolées pourront comporter une pente différente.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive, et les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures traditionnelles existantes sont de teinte sablée champagne à brun ou ardoise. Lors de la rénovation ou de la réhabilitation de bâtiments existants, il sera privilégié l'emploi de matériaux reprenant ces teintes.

Aussi il sera privilégié le réemploi de petites tuiles plates de pays ou d'ardoises.

Pour les constructions principales neuves, les tuiles canal, tuiles grand moule double onde et bac acier sont interdits. La couleur de la couverture sera de sablé champagne à brun ou ardoise. Les toitures en matériau verrier sont autorisées.

Pour les annexes, les toitures d'aspect tôle ondulée sont interdites.

c). Façades

Les couleurs violentes ou vives sur les parois extérieures sont prohibées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit sont interdits.

Les constructions pourront être recouvertes d'un bardage d'aspect bois ou acier si le pétitionnaire justifie d'un réel parti pris architectural.

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

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

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

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

d). Menuiseries et garde-corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits.

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

f). Clôtures

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté le cas échéant. Le portail s'implantera cependant en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie. Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- Respectant une hauteur maximale de 2 m.

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

Les clôtures donnant sur voie ouverte à la circulation des véhicules seront composées de :

- Grillage doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales ;
- Muret bahut maçonné de 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille, lisse ou d'un grillage ;
- Mur maçonné enduit surmonté d'un chaperon.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées, et devront se conformer aux exigences du Code civil.

g). Annexes

L'emploi de matériaux non destinés à la construction ainsi que les plaques métalliques composées de feuilles acier galvanisé d'aspect tôle ondulée sont interdits.

h). Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- La salle du jeu de Paume ;
- La maison en colombages (13 rue de l'Eglise);

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tout travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les surélévations et écrêtement sont interdits ;
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition ;
 - La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

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

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

Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 12 des dispositions communes soit :

<u>1°) Les établissements de services, artisanaux et commerciaux</u> (véhicules de transport de personnel) 1 place par 80 m² de surface de plancher de la construction ou pour 200 m² de surface de plancher de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m².

2°) Logement

2 places par logement. Ces places devront se situer à l'intérieur de la parcelle et viennent en complément des « places dites de jour ».

Pour les logements locatifs sociaux, il sera exigé une place par logement.

<u>3° Hébergement de loisirs :</u>

Chambre d'hôtes : 1 place par chambre

Pour les opérations de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25 m² de surface de plancher dans la limite de 4 places.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente. Les espaces libres doivent être organisés de manière végétalisée.

Les aires de stationnement non couvertes

Elles doivent être organisées de manière végétalisée (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...).

Biodiversité

Il faut privilégier les essences locales dans les plantations afin de favoriser la biodiversité.

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100 m² d'espace de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts. Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres devront être respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corset de protection des plantations).

Pour les opérations portant sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% au minimum de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Dans les lotissements, 10% minimum de la surface devra être consacrée aux espaces verts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement 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. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit de la zone d'équipement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas listées à l'article UE 2 sont interdites ;
- Pour les constructions repérées au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le changement de destination.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont uniquement admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les installations et constructions sportives, culturelles, médico-sociales, et d'une façon générale les équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

3.1 – Accès

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

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

3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 3 des dispositions communes.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

4.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité concernés.

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

4.2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement se feront conformément au règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux.

Pour l'évacuation des eaux usées industrielles ou assimilables dans les réseaux publics d'assainissement, une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire.

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif.

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement suivant la réglementation en vigueur sur le territoire de la commune.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel en se conformant à la règlementation en vigueur.

Les eaux des circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales en se conformant à la règlementation en vigueur.

Se référer aux dispositions communes concernant le rejet des eaux de piscine.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être retenu et infiltré au maximum sur l'unité foncière par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

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

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

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

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

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

Les eaux issues de piscine (eaux de vidanges, eaux de lavage...) ne peuvent être admises au réseau public qu'après octroi d'une autorisation de déversement stipulant les conditions qualitatives et quantitatives admissibles et les conditions de surveillance du déversement.

Les eaux de vidange de piscine à usage privé et d'une capacité inférieure à 100 m³ ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de l'Exploitant : le principe de la réinjection au milieu naturel est à privilégier. Ce rejet doit s'effectuer après élimination naturelle des produits de traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 L par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

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

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

4.2.3 - Sources

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

4.3 - Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées (pendant la durée du chantier), doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou clôtures

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Dans un même secteur, les antennes nécessaires à toutes transmissions ne dépasseront pas 10 m

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Des dispositifs de regroupement des systèmes d'assainissement pour plusieurs constructions peuvent cependant être envisagés.

Toutefois, en l'absence de justification technique qui démontreraient qu'une surface moindre est suffisante, la superficie doit être déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol.

La superficie du terrain doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

Le long des routes départementales D 21 et D 147, hors agglomération, les implantations des constructions devront être réalisées à 25 m de l'alignement.

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

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone sont admises

- Pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment et des réseaux et pour les installations techniques verticales (antennes, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau...);
- Dans les ensembles de constructions et dans les lotissements si le règlement particulier du lotissement le prévoit, excepté par rapport aux limites séparatives extérieures de ces ensembles de constructions et lotissements.

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

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

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

L'implantation des constructions entre elles sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel. Il s'agit d'un rapport en pourcentage.

Les possibilités maximales sont indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles sont alors exprimées en termes de coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.).

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol existante doit être préservée.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage ou acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur existante doit être préservée.

La hauteur maximale des constructions sera de 12 m au point le plus haut. Les annexes ne devront pas excéder 4 m au faitage.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. 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 caractère de la zone.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre des cibles en faveur de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications ou extensions de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles.

Les pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles

L'implantation des pylônes, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes et les paraboles, être le moins visible possible depuis l'espace public. Les pylônes et antennes ne devront pas dépasser 10 m de hauteur. Elles seront disposées directement sur le bâti

Aires de stationnement

Les aires de stationnement (y compris circulation et dégagement) à l'air libre seront aménagées de groupes d'arbres indigènes de hautes tiges judicieusement placés conformément aux articles 12 et 13.

Les haies seront composées avec une alternance d'espèces locales (voir annexe du règlement).

Les espaces résiduels seront traités en espaces verts et plantés conformément au plan de composition fourni à l'appui de la demande.

Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- L'église.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tout travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les surélévations et écrêtement sont interdits ;
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :

- La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition ;
- La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restauration d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

D'une façon générale, les éléments techniques nécessaires en toiture (ventilation par exemple) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

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

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 12 des dispositions communes soit :

1°) construction d'intérêt général

1 place pour 10 occupants

2°) logement :

2 places par logement

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente. Les espaces libres doivent être organisés de manière végétalisée.

Les aires de stationnement non couvertes

Elles doivent être organisées de manière végétalisée (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...).

Biodiversité

Il faut privilégier les essences locales dans les plantations afin de favoriser la biodiversité.

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100 m² d'espace de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts. Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres devront être respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corset de protection des plantations).

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTUREET RESEAUX DECOMMUNICATIONSELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit de la zone d'activités économiques.

La zone UX est partiellement couverte par un périmètre indiquant les limites de recul liées aux installations classées.

Il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone UX dite « Terres Noires ». Il convient de s'y référer pour connaître les conditions d'urbanisation.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitations, non nécessaires à l'activité économique;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement consistant en des activités de méthanisation de matière végétale brute, effluents d'élevage, matières stercoraires, lactosérum et déchets végétaux d'industries agroalimentaires et d'autres déchets non dangereux correspondant à la rubrique 2781 de la nomenclature des installations classées ;
- Le stationnement et les outillages hors d'usage c'est-à-dire des outils que l'on ne peut plus utiliser et ce irrémédiablement.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures sur toute voie ouverte à la circulation ;
- Les démolitions ;
- Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités économiques, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale et para-agricole liées à l'activité existante ;
- Les habitations à conditions qu'elles soient directement liées à l'activité économique, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activité;
- Les commerces de toute nature.

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux régimes de la déclaration, de l'enregistrement et de l'autorisation, y compris les installations connexes mentionnées à l'article L.181-1, alinéa 5 du Code de l'environnement, à la condition qu'elles aient exclusivement pour objet :

- Le stockage, la transformation et la vente de produits d'origine agricole et forestière;
- Les dépôts-vente d'hydrocarbures ;
- Le stockage et la vente d'engrais et amendements ;
- Les installations ou activités nécessaires à leur fonctionnement.

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

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

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

Lorsque le terrain est riverain à 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. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

Tout accès créé est à la charge financière des bénéficiaires de l'autorisation.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 3 des dispositions communes.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

4.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

4.2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement se feront conformément au

règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux.

Pour l'évacuation des eaux usées industrielles ou assimilables dans les réseaux publics d'assainissement, une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire.

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement suivant la réglementation en vigueur sur la commune.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel dans les conditions prévues au règlement et plan d'assainissement joint en annexe.

Les vidanges des circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordées aux réseaux d'eau pluviale.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être retenu et infiltré au maximum sur l'unité foncière par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

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

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

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

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

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

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

Les eaux issues de piscine (eaux de vidanges, eaux de lavage...) ne peuvent être admises au réseau public qu'après octroi d'une autorisation de déversement stipulant les conditions qualitatives et quantitatives admissibles et les conditions de surveillance du déversement.

Les eaux de vidange de piscine à usage privé et d'une capacité inférieure à 100 m³ ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de l'Exploitant : le principe de la réinjection au milieu naturel est à privilégier. Ce rejet doit s'effectuer après élimination naturelle des produits de traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 L par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

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

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

4.2.3 - Sources

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

4.2.4 - Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

4.3 - Réseaux d'électricité, de téléphone et autres

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées (pendant la durée du chantier), doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou clôtures.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Dans un même secteur, les antennes nécessaires à toutes transmissions ne dépasseront pas 10 m.

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Des dispositifs de regroupement des systèmes d'assainissement pour plusieurs constructions peuvent cependant être envisagés.

Toutefois, en l'absence de justification technique qui démontreraient qu'une surface moindre est suffisante, la superficie doit être déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol.

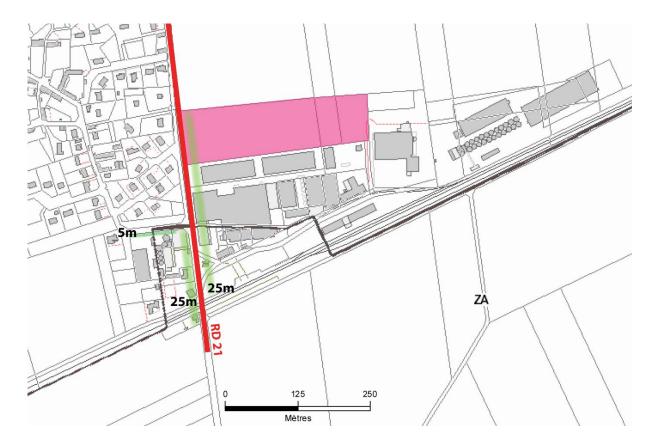
La superficie du terrain doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

6.1 Voies ouvertes à la circulation automobile et aux transports en commun

Selon le schéma ci-après, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 21 et de 5 m pour les bâtiments jouxtant la RD 147.



6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- La réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.)
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où les accès des véhicules de sécurité ne soient pas compris, et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.
- Pour les parcelles jouxtant des voies piétonnes ou cyclistes, les constructions devront être implantées à 3 m minimum.

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone sont admises

 Pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment et des réseaux et pour les installations techniques verticales (antennes, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau...); Dans les ensembles de constructions et dans les lotissements si le règlement particulier du lotissement le prévoit, excepté par rapport aux limites séparatives extérieures de ces ensembles de constructions et lotissements.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel. Il s'agit d'un rapport en pourcentage.

Les possibilités maximales sont indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles sont alors exprimées en termes de coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.).

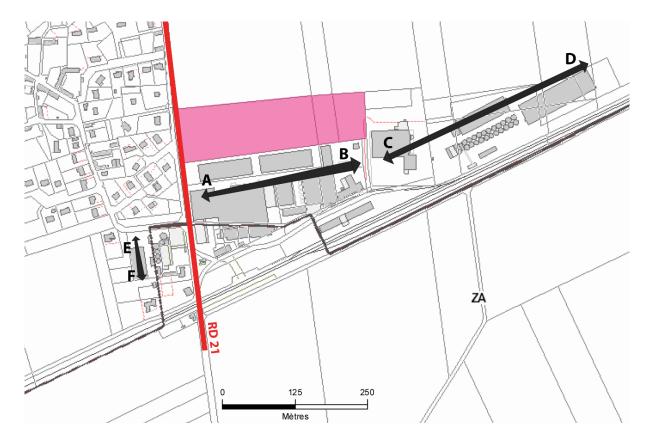
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain en dehors des zones d'espaces verts et des espaces de recul.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70% et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage ou acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments à usage d'activité est réglementée selon le schéma ci-dessous :



La hauteur maximale des constructions est indiquée dans le schéma ci-dessus avec, comme principe, d'avoir une hauteur croissante d'Ouest en Est : un maximum à l'Ouest à 15 m (point A sur le plan) et un maximum à l'Est de 48 m (point B sur le plan). Entre le point C et D, la hauteur maximale est de 48 m.

Pour le point E, la hauteur maximale est de 15 m et elle doit être au maximum de 30 m au point F avec comme principe d'avoir une hauteur croissante entre les deux.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. 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 caractère de la zone.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre des cibles en faveur de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications ou extensions de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles.

Les pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles

L'implantation des pylônes, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes et les paraboles, être le moins visible possible depuis l'espace public. Les pylônes et antennes ne devront pas dépasser 10 m de hauteur. Elles seront disposées directement sur le bâti

Aires de stationnement

Les aires de stationnement (y compris circulation et dégagement) à l'air libre seront aménagées de groupes d'arbres indigènes de hautes tiges judicieusement placés conformément aux articles 12 et 13.

Les haies seront composées avec une alternance d'espèces locales (voir annexe du règlement).

Les espaces résiduels seront traités en espaces verts et plantés conformément au plan de composition fourni à l'appui de la demande.

a). Toitures

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées.

b). Matériaux de façade

Il est recommandé d'en utiliser qu'un nombre réduit en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur.

c). Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives sont obligatoires.

Elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 m dans tous les cas d'implantation.

Elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale doublée soit :

- D'un mur plein surmonté d'un chaperon ;
- D'un grillage rigide de couleur foncée ;
- D'un mur en soubassement (1/3 de la hauteur totale), surmonté de grilles ou d'un grillage (2/3 de la hauteur totale).

d). Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

La satisfaction des besoins en stationnement doit être adaptée à la nature et aux caractéristiques de la construction à réaliser en tenant compte : des besoins en stationnement des personnels et de la fréquentation par les visiteurs, des places de stationnements existantes sur l'unité foncière, de l'offre publique de stationnement dans l'environnement immédiat et de la desserte en transports en commun.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Espaces libres

Les espaces libres qui ne sont ni occupés par les constructions, ni affectés aux dépôts, aux stockages, aux circulations et/ou aux stationnements seront enherbés ou engazonnés.

Plantations

Les marges d'isolement sur les limites séparatives jouxtant une zone d'habitat feront l'objet d'un traitement conforme aux dispositions ci-après et à l'orientation d'aménagement et de programmation.

En application des dispositions énoncées aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains concernés des Espaces Verts à Protéger (EVP) et des Espaces Verts à Créer (EVC), dans un objectif de préservation du cadre de vie et de développement des continuités vertes.

Les EVP correspondent aux alignements d'arbres existants, identifiés au règlement graphique, qu'il convient de préserver. Tout abattage d'arbres est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité publique (maladie, risque de chute, risques pour la circulation publique, risque incendie...) ou pour leur remplacement dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction.

Sauf impératif de sécurité publique, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Les EVC correspondent aux arbres à haute tige à créer dont l'alignement est identifié au règlement graphique et qu'il convient de préserver. Une fois plantés, les arbres de haute tige sont soumis au régime des EVP précisé aux alinéas 2 et 3 du présent article.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis au régime de déclaration préalable prévu à l'article R.421-23 h) du Code de l'urbanisme.

Biodiversité

Il faut privilégier les essences locales dans les plantations afin de favoriser la biodiversité.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3m minimum.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit d'une zone destinée à l'agriculture et à l'exploitation des richesses naturelles. Elle est concernée par une règle de réciprocité (L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime).

ARTICLE A1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas listées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les logements dès lors que la construction est strictement liée et nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante, ainsi que leurs annexes. Le logement devra être construit à moins de 100m maximum du siège de l'exploitation;
- L'extension des constructions à usage d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve du respect des 3 critères cumulatifs suivants :
 - L'extension ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale;
 - L'emprise au sol de l'extension ne devra pas excéder 25 m²;
 - La surface de plancher crée ne pourra pas dépasser 30% de la construction principale.
- Les constructions non pérennes (par exemple abris pour animaux);
- Les bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole ;
- · Les annexes à l'habitation dans la limite de :
 - 20 m² de surface de plancher totale et dans un périmètre de 50 m au plus de la construction principale à hauteur de 5 m maximum.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures sur toute voie ouverte à la circulation ;
- Les démolitions ;
- Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à

apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

3.1 Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

Lorsque le terrain est riverain à 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.

3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours. Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 3 des dispositions communes.

Tout accès créé est à la charge financière du bénéficiaire de l'autorisation.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.

Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.

Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau ainsi obtenus devront faire l'objet d'un contrôle préalable des services d'hygiène et correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité concernés.

4.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement se feront conformément au règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux.

Pour l'évacuation des eaux usées industrielles ou assimilables dans les réseaux publics d'assainissement, une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire.

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement suivant la réglementation en vigueur sur la commune.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel dans les conditions prévues au règlement et plan d'assainissement joint en annexe.

4.2.2 - Eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être retenu et infiltré au maximum sur l'unité foncière par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

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

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

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

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

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

Les eaux issues de piscine (eaux de vidanges, eaux de lavage...) ne peuvent être admises au réseau public qu'après octroi d'une autorisation de déversement stipulant les conditions qualitatives et quantitatives admissibles et les conditions de surveillance du déversement.

Les eaux de vidange de piscine à usage privé et d'une capacité inférieure à 100 m³ ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de l'Exploitant : le principe de la réinjection au milieu naturel est à privilégier. Ce rejet doit s'effectuer après élimination naturelle des produits de traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 L par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

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

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

4.2.3 - Sources

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

4.3 - Réseaux d'électricité, de téléphone et autres

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées (pendant la durée du chantier), doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou clôtures.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Dans un même secteur, les antennes nécessaires à toutes transmissions ne dépasseront pas 10 m. Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, devront être réalisés en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Des dispositifs de regroupement des systèmes d'assainissement pour plusieurs constructions peuvent cependant être envisagés.

Toutefois, en l'absence de justification technique qui démontreraient qu'une surface moindre est suffisante, la superficie doit être déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol.

La superficie du terrain doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 21 et de 5 m dans les autres cas et notamment de la RD 147.

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

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions indiquées sur les graphiques de détails.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone sont admises

- Pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment et des réseaux et pour les installations techniques verticales (antennes, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau...);
- Dans les ensembles de constructions et dans les lotissements si le règlement particulier du lotissement le prévoit, excepté par rapport aux limites séparatives extérieures de ces ensembles de constructions et lotissements.

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

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

7.1 - Dispositions générales

Les constructions d'une emprise au sol de 100 m² maximum pourront être implantées en limite séparative.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les balcons, saillies, sont pris en compte dans les éléments de façade ; la règle de retrait s'applique donc au droit de ces éléments.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait s'ils ne dépassent pas 0,50 m maximum de profondeur.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Pour les annexes isolées à l'habitation,

- Si la superficie est inférieure à 20 m², elles pourront s'implanter de façon libre dans les conditions fixées à l'article A2.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

Les annexes à l'habitation devront s'implanter dans un périmètre de 50 m autour de la construction principale.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel. Il s'agit d'un rapport en pourcentage.

Les possibilités maximales sont indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles sont alors exprimées en termes de coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.).

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol existante doit être préservée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage ou acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur existante doit être préservée.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux, soit un étage sur rez-de-chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

Pour les toitures terrasses, la hauteur considérée est la hauteur à l'acrotère.

Les annexes isolées à l'habitation ne devront pas excéder 4 m au faîtage.

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

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

La hauteur des autres constructions, notamment agricoles, n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR

Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit. 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 caractère de la zone.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre des cibles en faveur de la qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications ou extensions de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles.

Les pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles

L'implantation des pylônes, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes et les paraboles, être le moins visible possible depuis l'espace public. Les pylônes et antennes ne devront pas dépasser 10 m de hauteur. Elles seront disposées directement sur le bâti.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement (y compris circulation et dégagement) à l'air libre seront aménagées de groupes d'arbres indigènes de hautes tiges judicieusement placés conformément aux articles 12 et 13.

Les haies seront composées avec une alternance d'espèces locales (voir annexe du règlement).

Les espaces résiduels seront traités en espaces verts et plantés conformément au plan de composition fourni à l'appui de la demande.

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

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- L'ancien four à pain.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tout travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les surélévations et écrêtement sont interdits ;
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition ;
 - La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

a). Terrain et volume

Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener et/ou à surélever de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont autorisées. Ce remblai ne devra pas excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

b). Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Lorsque les constructions projetées comportent une toiture à pans, la pente principale des toitures devra être comprise entre 30° et 50°.

Les extensions et les annexes accolées (adjonctions) ou isolées pourront comporter une pente différente.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive, et les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures traditionnelles existantes sont de teinte sablée champagne à brun ou ardoise. Lors de la rénovation ou de la réhabilitation de bâtiments existants, il sera privilégié l'emploi de matériaux reprenant ces teintes.

Aussi il sera privilégié le réemploi de petites tuiles d'aspect plates de pays ou d'ardoises.

Pour les constructions principales neuves, les tuiles canal, tuiles grand moule double onde et bac acier sont interdits. La couleur de la couverture sera de sablé champagne à brun ou ardoise. Les toitures en matériau verrier sont autorisées.

De façon générale, tous matériaux de couverture qui serait étranger à l'architecture traditionnelle de la région est interdit.

Pour les annexes, les plaques métalliques composées de feuilles acier galvanisé d'aspect tôle ondulée sont interdites.

Pour les constructions agricoles :

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, et des énergies recyclées ;

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'application de ce principe exclut :

- Toute forme d'architecture à référence étrangère ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- L'emploi de couleurs qui ne seraient pas adaptées aux tonalités du territoire ou qui, notamment pour les toitures, réfléchissent la lumière hormis les dispositifs de captage d'énergie renouvelable.

d). Matériaux de façade

Les couleurs violentes ou vives sur les parois extérieures sont prohibées. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit sont interdits.

Les constructions pourront être recouvertes d'un bardage d'aspect bois ou acier.

e). Menuiseries et garde-corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits.

f). Clôtures

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté le cas échéant.

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

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- Respectant une hauteur maximale de 2 m.

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

g). Annexes

L'emploi de matériaux non destinés à la construction ainsi que les plaques métalliques composées de feuilles acier galvanisé d'aspect tôle ondulée sont interdits.

ARTICLE A 12: STATIONNEMENT

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

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

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 12 des dispositions communes soit :

1°Logement:

2 places par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il sera exigé une place par logement.

2° Activité:

1 place pour 10 occupants.

3° Hébergement de loisirs :

Accueil à la ferme et chambre d'hôtes : 1 place par chambre.

Pour les opérations de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25 m² de surface de plancher dans la limite de 4 places.

ARTICLE A 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente. Les espaces libres doivent être organisés de manière végétalisée.

Les aires de stationnement non couvertes

Elles doivent être organisées de manière végétalisée (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...).

Biodiversité

Il faut privilégier les essences locales dans les plantations afin de favoriser la biodiversité.

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100 m² d'espace de stationnement. Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres devront être respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corset de protection des plantations).

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur les limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement 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. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRES IV: ANNEXES

LEXIQUE:

ACROTERE

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

ADJONCTION

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

ALIGNEMENT

Limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec la parcelle ou l'unité foncière de la construction.

ANNEXE (locaux accessoires)

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

ARBRE DE HAUTE TIGE

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

ATTIQUE

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

BAIE

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

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

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

CLÔTURE

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction dont l'usage premier répond à la nomenclature des destinations définie à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, développé ci-après, à « Destination ». Par opposition, une construction est principale quand son usage n'est pas accessoire, à l'inverse des annexes par exemple.

COMBLE

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

DESTINATION

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Chaque destination comprend plusieurs sous-destinations, détaillées à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

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

EAUX PLUVIALES

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

EGOUT DU TOIT

Voir « FAITAGE »

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

EXTENSION

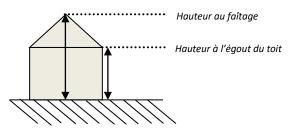
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

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



HAIE

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

LIMITES SEPARATIVES

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

MITOYEN

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

NIVEAU

Il s'agit de l'espace défini dans le Code de la construction et de l'habitation. Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

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

OPERATION D'ENSEMBLE

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

PLACE DE STATIONNEMENT

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

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

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

PLEINE TERRE

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

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

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

RECUL/RETRAIT

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

SAILLIE

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

SEQUENCE

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

SOUTENEMENT

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

SURELEVATION

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

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

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

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

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

TOITURE

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

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

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

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

Liste des essences locales

L'article 4 du présent règlement fait référence aux essences indigènes (ou locales) adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée ci-après. Il est souhaitable d'éviter de planter des essences nuisibles : la plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite.

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

- Alnusglutinosa (aulne glutineux)
- Corylusavellana (coudrier/ noisetier)
- Euonymuseuropaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinusexcelsior (frêne commun)
- Prunusavium (merisier)
- Quercuspedonculata (chêne pédonculé)
- Salixalba (saule blanc)
- Salixcaprea (saule marsault)
- Salixcinerea (saule cendré)
- Sambucusnigra (sureau noir)
- Tiliacordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnumopulus (viorne obier)

Espèces conseillées pour les haies vives d'essences locales :

- Charme et charmille,
- Chêne sessile, Quercus petraea,
- Frêne commun, Fraxinus exelsior,
- Hêtre commun, Fagus sylvatica,
- Hêtre pourpre, Fagus purpurea,
- Noisetier,
- Prunellier,
- Aubépine,
- Cornouiller,
- Cotonéaster,
- Deutzia,
- Eleagnus, Fusain.

Chêne sessile, Quercus petraea



Frêne commun, Fraxinus exelsior



Hêtre commun, Fagus sylvatica



o Hêtre pourpre, Fagus purpurea



Lilas, Syringa vulgaris



Glycine, Wisteria chinensis



Iris, Iris pseudacorus



































Fiches architecturales