

Commune de

Nogent-le-Phaye

(Eure-et-Loir)

3^e modification du plan local d'urbanisme

Pos révisé approuvé le 17 juin 1997

2^e révision du Plu prescrite le 22 mai 2003

2^e modification du Pos approuvée le
26 mai 2005

2^e révision du Plu approuvée le 8 mars 2007

1^{re} modification approuvée le 9 juin 2009

2^e modification approuvée le 25 mars 2010

3^e modification approuvée le 9 février 2012

Modification simplifiée du 30 mai 2013



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 9 février 2012
approuvant la 3^e modification du plan local
d'urbanisme de la commune
de Nogent-le-Phaye

Le maire, Jean-Claude Richard

Règlement

Date :

6 février 2012

Phase :

Approbation

3

Mairie de **Nogent-le-Phaye** place de l'Église (28630)

Tel. : 02 37 31 68 48/fax : 02 37 31 91 73/e-mail : mairie-nogent-le-phaye@wanadoo.fr

Thierry **Gilson** architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Division du territoire en zones	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	13
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ux	14
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	14
Section II - Conditions de l'occupation du sol	14
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
Chapitre III - Règles applicables au secteur 1 AU.....	19
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	19
Section II - Conditions de l'occupation du sol	20
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	23
Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1 AUe.....	24
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	24
Section II - Conditions de l'occupation du sol	24
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	28
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AUx	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	29
Section II - Conditions de l'occupation du sol	29
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	32
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU	33
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II - Conditions de l'occupation du sol	33
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	34
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A	36
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	36
Section II - Conditions de l'occupation du sol	36
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	38
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N.....	40
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	40
Section II - Conditions de l'occupation du sol	40
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	43

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Nogent-le-Phaye (Eure-et-Loir).

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. « L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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

Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ».

Article R. 111-21

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

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

E - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;

- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

F - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au document graphique.

G - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

I - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'entièreté du territoire communal (par délibération du conseil municipal du 14 mai 2009).

K – Par délibération du conseil municipal du 14 mai 2009, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'entièreté du territoire communal.

L - Protection du patrimoine archéologique, article L. 531-14 du code du patrimoine. Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles du Centre.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua et son secteur Uaa, Uah, Ux et Uxp ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1 AU, 1 AUe, 1 AUp, 1 AUx, 1 AUxp et 2 AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N, et son secteur NI, auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au document graphique par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I

nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1

Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section II	conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Présentation de la zone Ua : cette zone correspond aux parties urbanisées du bourg, autant le bourg ancien que ses extensions récentes ; les occupations et utilisations du sol y sont variées.

Le secteur Uaa correspond aux opérations d'urbanisation récentes où le bâti est installé en recul, disposition maintenue par le Plu.

Le secteur Uah correspond au hameau de Villiers-le-Bois.

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

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les déchetteries ;
5. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. les parcs d'attraction ;
8. les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche ;
9. les affouillements et exhaussements du sol.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante ;
2. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ;
3. l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ;
4. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : des dispositifs permettant le recueil et la rétention des eaux de ruissellement, adaptés à l'opération et au terrain, pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies. De plus, la construction principale devra être implantée dans une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Secteur Uaa : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. De plus, la construction principale devra être implantée dans une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Secteur Uah : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. De plus, la construction principale devra être implantée dans une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes :

toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Zone Ua y compris le secteur Uaa : article non réglementé.

Secteur Uah : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m. Toutefois, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, y compris annexes et extensions, implantées en limite(s) séparative(s) est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant et à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures doivent être à plusieurs versants de pente égale ou supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique ni aux extensions (accolées) ni aux appendices tels que vérandas, appentis...

Les toitures des annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure à 10 m² devront comporter au moins deux versants ; les annexes d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront ne comporter qu'une seule pente dont la valeur n'est pas imposée.

Pour les constructions à usage agricole, d'activité et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des pentes inférieures sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Matériaux des toitures

La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée voire de teinte ardoise, en zinc prépatiné, en chaume ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les constructions à usage agricole et d'activité, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient teintés couleur ardoise ou tuile, à l'exclusion de la tôle galvanisée petites ondes.

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

Abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés la tôle nervurée prépeinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile, les bardeaux d'asphalte et le bois.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques, ...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés :

- sous réserve de n'assurer que les besoins énergétiques du seul bâtiment projeté ou existant,
- et d'être limités à 25 % de la superficie du versant de couverture qui le supporte,
- et d'être posés au nu de la couverture, sans saillie.

Façades

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

Clôtures

En façade sur voie et en limites séparatives, les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes.

Le long des voies ne sont autorisés que :

- sauf dans le secteur Uaa où ils sont interdits, les murs pleins de 0,2 m d'épaisseur minimum et de 1,80 m de hauteur maximale,
- les haies vives maintenues à 1,8 m de hauteur maximum,
- les clôtures à claire-voie (exemple : grillage ou treillage, mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage...) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures (murs ou autres) ne pourra excéder 1,80 m.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer. Les portails et portillons seront traités simplement.

Les murs de clôture repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement des faîtages, aspect) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservés leur qualité architecturale.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Construction, restauration et extension de bâtiments dans les ensembles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° :

Les constructions neuves : la toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 45° comptés par rapport à l'horizontale ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate (50 à 80 unités au m², rives et faîtages scellés) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite). Les lucarnes doivent respecter les forme, proportion et aspect des modèles traditionnels existants ; les chiens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²). Les perçements seront de préférence de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. S'ils reçoivent un traitement particulier, les encadrements des baies seront réalisés soit en enduit lissé soit en brique avec retour sur tableau.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Des constructions faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, pourront être autorisées sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

La création de nouveaux perçements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les menuiseries seront peintes. Les volets, persiennes, portes, portails et portillons en PVC sont interdits.

Pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc. sont proscrits.

Pour la réfection de toiture, le matériau doit être la tuile plate de pays de teinte brunie non uniforme (50 à 80 unités au m²) ; il peut être l'ardoise de pose classique à pureaux droits si le bâtiment est déjà couvert en ardoises. La conservation de lucarnes ou de cheminées existantes pourra être exigée ; en cas de remplacement ou complément, formes, proportions et aspect des modèles traditionnels seront exigés. Les châssis de toit pourront être acceptés s'ils sont de type encastré et de dimension limitée.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve :

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,

- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

Les clôtures seront constituées par des murs pleins en maçonnerie en harmonie avec la construction principale de 1,5 m de hauteur minimum. Des murets en maçonnerie surmontés de grilles, en harmonie avec la construction principale, pourront être acceptés. Le PVC est interdit. Portails et portillons respecteront les mêmes prescriptions que les menuiseries de la construction.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

- Constructions à usage d'habitat individuel : il sera aménagé au moins une place de stationnement sur la propriété. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 50 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- Constructions d'habitations collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- Bureaux privés ou publics : une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
- Construction à usage commercial : il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m². En cas de dépassement du seuil de 100 m², une aire de stationnement, par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente, sera créée.
- Constructions à usage d'activité : il sera créé une place de stationnement pour trois emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.
- Salles de spectacles ou de réunions - Hôtels – Restaurants : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- Établissements d'enseignement
il doit être réalisé :
 - . une place par classe pour les établissements du premier degré,
 - . deux places par classe pour les établissements du second degré,
 ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou

subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ux

Présentation de la zone Ux : cette zone correspond aux activités économiques au sens large du terme : artisanat, industrie, commerce... Le secteur indicé « p » correspond à une protection de la ressource en eau potable.

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

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
2. les constructions à usage agricole ;
3. les établissements à usage d'enseignement ;
4. les activités de traitement de matériaux en tout genre (ferrailles, combustibles, déchets, gravats...) non compatibles avec le voisinage des autres activités, notamment tertiaires, en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
5. les établissements de soins et de repos ;
6. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. les parcs d'attraction ;
9. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
10. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
11. dans la zone inondable reportée au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.

Secteur UXp :

12. les établissements ou installations dont les rejets sont susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont mineures ;
2. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
3. les constructions installations et travaux divers y compris les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés à l'exploitation de l'autoroute ;
4. dans la zone inondable reportée au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
5. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent

permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : des dispositifs permettant le recueil et la rétention des eaux de ruissellement, adaptés à l'opération et au terrain, pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions à usage d'activité doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 8 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Les constructions à usage de bureau peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'activité doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m ; cette distance devra être augmentée si les conditions de sécurité l'exigent.

Pour les constructions à usage de bureau et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation en limite est admise ; en cas d'implantation en retrait, ce dernier sera d'au moins 3 m.

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

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions à usage industriel et sportif comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 20 m toutes superstructures comprises.

La hauteur absolue des autres constructions comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 13 m toutes superstructures comprises.

Toutefois, aucune construction ne peut dépasser la cote de 170 m Ngf. Dans les secteurs traversés par les cônes de vue lointaine sur la cathédrale, la hauteur maximum des constructions est limitée par une cote Ngf portée sur les documents graphiques.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

Clôtures

Sont seules autorisées :

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

Sont notamment interdites :

- les planches de ciment de plus de 0,50 m hors sol.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

1 - Constructions neuves

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

- pour les bureaux y compris les locaux destinés aux professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette ;
- pour les établissements industriels, 1 place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette ; toutefois le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 400 m² de la surface hors œuvre nette si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m² ;
- pour les commerces, les restaurants, les brasseries, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface accessibles au public ;
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les salles de spectacle et de réunions, au minimum 1 place pour 20 personnes admises et au maximum une place pour 15 personnes ;

Toutes les constructions et installations doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux-roues.

2 - Restructuration et changements de destination des locaux existants

Pour les opérations de réhabilitation et/ou de changement de destination le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par la différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur destination avant réalisation et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur destination après réalisation de l'opération projetée.

3 - Modalités d'application

Les places nécessaires dont le nombre résultera de l'application des dispositions des paragraphes 1 et 2 devront être réalisées sur l'unité foncière sauf dans les cas prévus ci-dessous.

En cas d'impossibilité démontrée, le constructeur pourra être autorisé :

- soit à aménager les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus sur un autre terrain situé à moins de 250 m à vol d'oiseau du terrain concerné par l'installation ou la construction projetée ;
- soit à acquérir les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le constructeur devra acquitter une participation pour non réalisation de places de stationnement prévue par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal.

Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, figurant au document graphique « plantations à réaliser » sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre III - Règles applicables au secteur 1 AU

Présentation de la zone 1 AU : cette zone à urbaniser correspond aux extensions futures de l'urbanisation avec une fonction principalement résidentielle sans exclure les activités compatibles avec l'habitat. Elle se fondera à terme dans la zone Ua. Le secteur indicé « p » correspond à une protection de la ressource en eau potable.

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

Article 1 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage de hôtelier ;
3. les établissements d'enseignement ;
4. les établissements de soin et de repos ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement ;
6. les constructions à usage d'entrepôts ;
7. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
8. les constructions et installations à usage agricole ;
9. les déchetteries ;
10. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
11. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
12. les parcs d'attraction ;
13. les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche ;
14. les affouillements et exhaussements du sol ;
15. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite.
16. **Secteur 1 AU p** : dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable, les établissements ou installations dont les rejets sont susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Article 1 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions sont autorisées à condition que :
 - a - il s'agisse d'une opération d'ensemble qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique et soit compatible avec les orientations d'aménagement du Padd,
 - b - et qu'elle s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 10 000 m² (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé),
 - c - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
2. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la création d'ouvrages hydrauliques ;
3. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Sont seuls autorisés en **secteur 1 AU p** :

1. les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec la protection de la ressource en eau potable, y compris l'habitation nécessaire à leur gardiennage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les principes de desserte figurent au document graphique.

Article 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : des dispositifs permettant le recueil et la rétention des eaux de ruissellement, adaptés à l'opération et au terrain, pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire. De plus en secteur 1AUp, toutes les surfaces imperméabilisées devront être raccordées au regard de branchement aux frais de l'occupant et aucun dispositif d'évacuation directe dans le sous-sol ne sera autorisé.

Eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

En secteur 1AUp : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute habitation.

Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Les groupes d'habitations, les assemblages en bande et en jumelage de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 3 m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les autres constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. De plus, la construction principale devra être implantée dans une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les groupes d'habitations, les assemblages en bande et en jumelage de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif constructions peuvent être édifiés soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Les autres constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain. L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Secteur 1 AUp : article non réglementé.

Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 4,80 m. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures doivent être à plusieurs versants de pente égale ou supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices tels que vérandas, appentis... .

Matériaux des toitures

La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée voire de teinte ardoise, en zinc prépatiné, en chaume ou en matériau similaire d'aspect et de pose.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les annexes, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient teintés couleur ardoise ou tuile, à l'exclusion du bardeau d'asphalte et de la tôle galvanisée petites ondes.

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

Abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés la tôle nervurée prépeinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile et le bois.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques, ...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés :

- sous réserve de n'assurer que les besoins énergétiques du seul bâtiment projeté ou existant,
- et d'être limités à 25 % de la superficie du versant de couverture qui le supporte,
- et d'être posés au nu de la couverture, sans saillie.

Clôtures

En façade sur voie, les clôtures seront en harmonie avec les constructions existantes.

Le long des voies ne sont autorisés que :

- les haies vives maintenues à 1,8 m de hauteur maximum,
- les clôtures à claire-voie (exemple : grillage ou treillage, mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage...) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures (murs ou autres) ne pourra excéder 1,80 m.

Les portails et portillons seront traités simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture. Les murs de clôture repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement des faîtages, aspect) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservés leur qualité architecturale.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Article 1 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

- constructions à usage d'habitat individuel : il sera aménagé au moins 2 places de stationnement sur la propriété. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 50 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;
- constructions à usage d'habitation collective : 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de 2 places par logement ;
- bureaux privés ou publics : une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- construction à usage commercial : il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m². En cas de dépassement du seuil de 100 m², une aire de stationnement, par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente, sera créée.

Article 1 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés aux orientations d'aménagement et devront être respectés.

Pour les plantations à réaliser figurant au document graphique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

Secteur 1 AUp : article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1 AUe

Présentation de la zone 1 AUe : cette zone à urbaniser correspond aux extensions futures de l'urbanisation du « jardin d'entreprises ».

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

Article 1 AUe 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à usage de logements sauf celles visées à l'article 1 AUe 2 ;
2. les constructions accueillant des populations *sensibles* (crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, collèges et lycées...) ;
3. les activités générant des dépôts et stockages de ferrailles, de combustibles, de déchets et de matériaux en tout genre sauf celles visées à l'article 1 AUe 2 ;
4. les terrains de camping et de caravanning ;
5. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 1 AUe 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que des dispositions utiles soient mises en œuvre pour limiter les nuisances et les rendre compatibles avec les milieux environnants (selon les cas : bruit, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive...) ;
2. les constructions à usage d'habitation sont autorisées
 - si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et services généraux et lorsqu'elles n'excèdent pas deux logements par unité foncière,
 - et si elles sont partie intégrante de la construction principale ;
3. les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à l'activité hôtelière de tourisme ainsi qu'aux résidences services et hôtelières ;
4. l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ;
5. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUe 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences : des modes d'occupation des sols envisagés et du trafic prévisible, des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone, du fonctionnement et de la sécurité de la circulation, du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 m par rapport à l'alignement.

Article 1 AUe 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable : toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux pluviales : des dispositifs permettant le recueil et la rétention des eaux de ruissellement, adaptés à l'opération et au terrain, pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Électricité, gaz et télécommunications : dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain

Article 1 AUe 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1 AUe 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

toute construction doit être implantée :

- en recul égal ou supérieur à 60 m de l'axe de l'autoroute A 11 ;
- en recul égal ou supérieur à 35 m de l'axe de la Rn 10 ;
- en recul égal ou supérieur à 5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de moins de 100 m² d'emprise au sol et de moins de 5 m de hauteur pourront être implantées avec un recul égal ou supérieur à 3 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article 1 AUe 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 m. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les constructions à usage de bureau ou d'habitation pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m.

Article 1 AUe 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1 AUe 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions à usage industriel et sportif comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 20 m toute superstructures comprises. La hauteur absolue des

autres constructions comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 13 m toutes superstructures comprises. Toutefois, aucune construction ne peut dépasser la cote de 170 m Ngf. Dans les secteurs traversés par les cônes de vue lointaine sur la cathédrale, la hauteur maximum des constructions est limitée par une cote Ngf portée sur les documents graphiques.

Article 1 AUe 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le traitement volumétrique des immeubles devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu. Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardages Pvc, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les **toitures** doivent être traitées en toitures terrasses. Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément ou édicule technique ne doit dépasser de la limite haute de l'acrotère. Toutefois des volumétries plus complexes peuvent être autorisés pour les constructions ayant valeur de repérage : arrondis, auvents... Ces volumes de dimensions réduites ne doivent en aucun cas constituer des singularités dans l'horizon général et être réalisés en matériaux non réfléchissants.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable, panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées...) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Clôtures

Dispositions générales : les clôtures sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale d'un ton uni gris (référence Ral 7035 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent). Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles aux fins de dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques...

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m le long du domaine public et 2,0 m en limites séparatives ; une hauteur supérieure est admise pour les poteaux d'angle. En limite du domaine public, les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et plaques béton, de bardage de toute nature sont interdites. L'entrée de chaque entreprise sera encadrée de part et d'autre de la voie d'accès par un mur bahut maçonné d'une hauteur identique à la clôture. Cet élément supportera les compteurs et autres dispositifs techniques devant être accessibles et visibles depuis le domaine public (boîtes aux lettres, numéros de voie...).

En présence de noue, ce dispositif pourra être de 1,80 m à condition qu'il soit positionné en partie basse de cet ouvrage.

Les **stations gaz** doivent être obligatoirement enterrées.

Article 1 AUe 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

1 - Constructions neuves

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

- pour les bureaux y compris les locaux destinés aux professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette ;
- pour les établissements industriels, 1 place de stationnement pour 200 m² de la surface hors œuvre nette ; toutefois le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit sans être inférieur à

1 place pour 400 m² de la surface hors œuvre nette si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m² ;

- pour les commerces, les restaurants, les brasseries, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface accessibles au public ;
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les salles de spectacle et de réunions, au minimum 1 place pour 20 personnes admises et au maximum 1 place pour 15 personnes ;
- pour les établissements d'enseignement du premier degré, 1,5 place de stationnement par classe ; établissements du second degré, 2,5 places de stationnement par classe ; universités et établissements d'enseignement pour adultes : 1 place pour 4 personnes.

Toutes les constructions et installations doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux-roues.

2 - Restructuration et changements de destination des locaux existants

Pour les opérations de réhabilitation et/ou de changement de destination le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par la différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur destination avant réalisation et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur destination après réalisation de l'opération projetée.

3 - Modalités d'application

Dans la mesure du possible, les places nécessaires dont le nombre résultera de l'application des dispositions des paragraphes 1 et 2 devront être réalisées sur l'unité foncière sauf dans les cas prévus ci-dessous.

En cas d'impossibilité démontrée, le constructeur pourra être autorisé :

- soit à aménager les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus visées sur un autre terrain situé à moins de 250 m à vol d'oiseau du terrain concerné par l'installation ou la construction projetée ;
- soit à acquérir les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus visées dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

À défaut le constructeur devra acquitter une participation pour non réalisation de places de stationnement prévue par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal.

Article 1 AUe 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

20 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre minéral ou végétal en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule. Sur cette surface, il doit être planté au moins arbre de haute tige par 200 m². L'insertion des clôtures et du stationnement doit se faire par un traitement végétal. Les clôtures et les aires de stationnement doivent être bordées par des haies de végétaux et ponctuées d'arbres à raison d'un sujet par 200 m² de terrain.

Les marges de recul doivent être plantées en excluant tout stationnement des véhicules automobiles. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés relativement perméables.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AUe 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AUx

Présentation de la zone 1 AUx : cette zone à urbaniser correspond aux extensions futures de la zone d'activités du Bois-Paris et de Mondétour. Elle permet de prendre en compte la qualité paysagère. Le secteur 1 AUxp correspond à la prise en compte de la protection de la ressource en eau.

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

Article 1 AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions ;
2. les établissements à usage d'enseignement ;
3. les activités de traitement de matériaux en tout genre (ferrailles, combustibles, déchets, gravats...) non compatibles avec le voisinage des autres activités, notamment tertiaires, en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
4. les constructions et installations à usage agricole ;
5. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. les parcs d'attraction ;
8. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
9. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Secteur 1 AUxp :

10. les établissements ou installations dont les rejets sont susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;

Article 1 AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions et installations sont autorisées à condition que l'opération se réalise sous forme d'un ensemble cohérent prenant en compte les infrastructures à créer en relation avec l'activité économique de la zone ;
2. aux Huit-Cornets (nord de la Rd 910) et aux Tentais (sud de la Rd 910), l'opération devra concerner la totalité de la superficie de chacun de ces deux secteurs ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
4. Les déchetteries ouvertes au public (plateforme de stockage de déchets triés en vue de leur recyclage) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale ;
5. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent

permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les principes de desserte figurent au document graphique.

Article 1 AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : des dispositifs permettant le recueil et la rétention des eaux de ruissellement, adaptés à l'opération et au terrain, pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire. De plus, en secteur 1AUxp, aucun dispositif d'évacuation directe dans le sous-sol ne sera autorisé.

Eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur. Sauf en secteur 1 AUxp, en l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Article 1 AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1 AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

toute construction doit être implantée :

- en recul égal ou supérieur à 60 m de l'axe de l'autoroute A 11 ;
- en recul égal ou supérieur à 35 m de l'axe de la Rn 10 ;
- en recul égal ou supérieur à 10 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article 1 AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'activité doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m ; cette distance devra être augmentée si les conditions de sécurité l'exigent.

Pour les constructions à usage de bureau et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation en limite est admise ; en cas de retrait il sera d'au moins 3 m.

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

Article non réglementé.

Article 1 AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

Article 1 AUx 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 13 m toutes superstructures comprises. De plus, aucune construction ne peut dépasser la cote de 170 m Ngf. Dans les secteurs traversés par les cônes de vue lointaine sur la cathédrale, la

hauteur maximum des constructions est limitée par une cote Ngf portée sur les documents graphiques.

Secteur 1 AUxp : la hauteur absolue des constructions comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 7 m toutes superstructures comprises.

Article 1 AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

Clôtures :

seules sont autorisées :

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

Sont notamment interdites :

- les planches de ciment de plus de 0,50 m hors sol.

Article 1 AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

1 - Constructions neuves

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

- pour les bureaux y compris les locaux destinés aux professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette ;
- pour les établissements industriels, 1 place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette ; toutefois le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 400 m² de la surface hors œuvre nette si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m² ;
- pour les commerces, les restaurants, les brasseries, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface accessibles au public ;
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les salles de spectacle et de réunions, au minimum 1 place pour 20 personnes admises et au maximum une place pour 15 personnes ;

Toutes les constructions et installations doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux-roues.

2 - Restructuration et changements de destination des locaux existants

Pour les opérations de réhabilitation et/ou de changement de destination le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par la différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur destination avant réalisation et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur destination après réalisation de l'opération projetée.

3 - Modalités d'application

Dans la mesure du possible, les places nécessaires dont le nombre résultera de l'application des dispositions des paragraphes 1 et 2 devront être réalisées sur l'unité foncière sauf dans les cas prévus ci-dessous.

En cas d'impossibilité démontrée, le constructeur pourra être autorisé :

- soit à aménager les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus sur un autre terrain situé à moins de 250 m à vol d'oiseau du terrain concerné par l'installation ou la construction projetée ;
- soit à acquérir les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

À défaut le constructeur devra acquitter une participation pour non réalisation de places de stationnement prévue par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal.

Article 1 AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les plantations à réaliser figurant au document graphique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Secteur 1 AUxp : la plantation de haies sur tout le périmètre des parcelles est obligatoire ; leur composition sera soit des essences en mélange telles que décrites ci-dessus soit uniquement du charme (*Carpinus betulus*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU

Présentation de la zone 2 AU : cette zone à urbaniser est destinée à terme à devenir une zone 1 AU (habitat ou activité), après modification(s) ou révision du plan local d'urbanisme.

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

Article 2 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
2. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Article 2 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

Présentation de la zone A : cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

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

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions, installations et travaux divers s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
2. les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et d'être situés à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
4. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
5. l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ;
6. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : des dispositifs permettant le recueil et la rétention des eaux de ruissellement, adaptés à l'opération et au terrain, pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum :

- de 100 m par rapport à l'axe de la Rn 10, de l'autoroute A 11 et de la future voie de contournement de l'agglomération chartraine (dite rocade est). Pour les constructions à usage agricole, le recul minimum par rapport à l'axe de ces voies sera de 35 m ;
- de 25 m de l'axe de la Rd 24 ;
- de 15 m de l'axe des Rd 136 et 136² ;
- de 12 m de l'axe des autres voies.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'intégrer au paysage et ne pas porter atteinte à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes de l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Matériaux :

Les matériaux de façade et de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Les couleurs violentes

ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques ...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles. Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, lierre, troène commun, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Présentation de la zone N : il s'agit de la zone naturelle. Le secteur NI autorise les constructions et installations à usage de *loisirs* accessibles à tous.

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

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
2. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
3. dans la zone inondable reportée au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les annexes et les extensions des constructions et installations existantes sont autorisées si elles sont mesurées, ainsi que les changements de destination, s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ou repérés au titre de l'article 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme ;
2. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif ;
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires pour des raisons techniques (ouvrages hydrauliques) ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
4. les abris pour animaux sont autorisés si :
 - ils sont ouverts au moins sur une face,
 - et s'il s'agit de constructions légères-;
5. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ;
6. l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ;
7. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;
8. dans la zone inondable reportée au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès.
9. **Sont en plus autorisés dans le secteur NI** les aires de jeux et sports si elles sont destinées à être ouvertes au public et si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : des dispositifs permettant le recueil et la rétention des eaux de ruissellement, adaptés à l'opération et au terrain, pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en recul :

- de 100 m par rapport à l'axe de la Rn 10, de l'autoroute A 11 et de la future voie de contournement de l'agglomération chartraine (dite rocade est) ;
- de 25 m de l'axe de la Rd 24 ;
- de 15 m de l'axe des Rd 136 et 136² ;
- de 12 m de l'axe des autres voies.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 3 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, article non réglementé.

En cas de réhabilitation ou d'extension de même que pour les constructions existantes situées dans des espaces repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurés

au document graphique, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'intégrer au paysage et ne pas porter atteinte à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

Abris pour animaux : pour leurs parois, seul le bois est autorisé. Pour leur couverture, seul le bois, les bardeaux d'asphalte, la tôle bac acier de teinte foncée, les tuiles et les ardoises sont autorisés.

Quand elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Les murs de clôture repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement des faîtages, aspect) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservés leur qualité architecturale.

Secteur NI : les seules clôtures autorisées seront de type « clôture herbagère » (exemple : fils ronces sur piquets bois, grillage à mouton, lisse en bois...) et leur hauteur limitée à 1,5 m maximum.

Construction, restauration et extension de bâtiments dans les ensembles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° :

Les constructions neuves : la toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 45° comptés par rapport à l'horizontale ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate (50 à 80 unités au m², rives et faîtages scellés) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite). Les lucarnes doivent respecter les forme, proportion et aspect des modèles traditionnels existants ; les chiens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²). Les perçements seront de préférence de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. S'ils reçoivent un traitement particulier, les encadrements des baies seront réalisés soit en enduit lissé soit en brique avec retour sur tableau.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Des constructions faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, pourront être autorisées sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

La création de nouveaux perçements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés. Les menuiseries seront peintes. Les volets, persiennes, portes, portails et portillons en Pvc sont interdits.

Pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes

des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais etc, sont proscrits.

Pour la réfection de toiture, le matériau doit être la tuile plate de pays de teinte brunie non uniforme (50 à 80 unités au m²) ; il peut être l'ardoise de pose classique à pureaux droits si le bâtiment est déjà couvert en ardoises. La conservation de lucarnes ou de cheminées existantes pourra être exigée ; en cas de remplacement ou complément, formes, proportions et aspect des modèles traditionnels seront exigés. Les châssis de toit pourront être acceptés s'ils sont de type encastré et de dimension limitée.

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

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques, ...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés :

- sous réserve de n'assurer que les besoins énergétiques du seul bâtiment projeté ou existant,
- et d'être limités à 25 % de la superficie du versant de couverture qui le supporte,
- et d'être posés au nu de la couverture, sans saillie.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

Les clôtures seront constituées par des murs pleins en maçonnerie en harmonie avec la construction principale de 1,5 m de hauteur minimum. Des murets en maçonnerie surmontés de grilles, en harmonie avec la construction principale, pourront être acceptés. Le PVC est interdit. Portails et portillons respecteront les mêmes prescriptions que les menuiseries de la construction.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles. Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, lierre, troène commun, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
