

Commune des *Granges-le-Roi*

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 20/04/2023

Mairie des Granges-le-Roi
8, rue des Popineaux
91410 LES GRANGES-LE-ROI
Tél : 01 64 59 73 54
mairie.lesgrangesleroi@wanadoo.fr

Sommaire

Introduction.....	3
Lexique.....	4
Dispositions générales.....	7
Section 1 – Zones urbaines Ua, Ub et Uj	9
Section 2 – Zone AU	42
Section 3 – Zones N, Nj, Nzj et Ne	43
Section 4 – Zone A	67
Annexes.....	73

Introduction

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal des Granges-le-Roi.

Le territoire communal est divisé en différentes zones (voir plan de zonage) :

- les zones urbaines Ua et Ub destinées à accueillir de nouveaux logements et activités économiques, la zone urbaine jardinée Uj ;
- la zone à urbaniser AU qui correspond à un secteur d'extension urbaine future en continuité du lotissement de la mare Grimoire ;
- la zone agricole A, dont la vocation est d'accueillir la construction de bâtiments agricoles
- la zone naturelle N d'intérêt environnemental et paysager, la zone naturelle humide Nzh, la zone naturelle jardinée Nj et la zone naturelle équipement Ne.

Le plan de zonage comporte également :

- les emplacements réservés ;
- le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les axes de ruissellement ;
- les espaces boisés classés (EBC) ;
- la limite de constructibilité en zone agricole A ;

les éléments du patrimoine paysager à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- les bosquets ;
- les mares ;
- les jardins remarquables ;
- les chemins enherbés ;
- les haies et alignements d'arbres ;
- les arbres remarquables.

les éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- les bâtiments et ensembles bâtis ;
- les murs ;
- les éléments du petit patrimoine (croix, monuments aux morts).

Lexique¹

Abri de jardin : Petite construction destinée à l’abri du matériel de jardin d’une surface inférieure ou égale à 15 m².

Accès : ouverture en façade d’un terrain donnant sur une voie de desserte et le cheminement y conduisant.

Alignement : L’alignement est la délimitation entre les voies et les terrains privés. Il correspond à la bordure des voies, et non à la limite des parcelles cadastrales.

Annexe : Construction d’une surface inférieure ou égale à 30 m², implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle apporte un complément de fonctionnalité mais sans accès direct depuis la construction principale et sans lien physique avec cette dernière.

Clôture : Ouvrage qui clôt un terrain et sert à délimiter deux propriétés privées et / ou une propriété privée et l’emprise publique

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l’homme, en surface ou en sous-sol

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : Agrandissement de la construction existante dont toutes les dimensions inférieures aux dimensions de la construction existante, présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.

Façade : Ensemble des parois extérieures d’un bâtiment ou d’une construction, hors toiture ; intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l’isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Modénature : Proportions et dispositions de l’ensemble des éléments d’ornement de la façade d’un édifice.

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

1 D’après le lexique national de l’urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – fiche technique 13).

Tableau de définition de la destination des constructions²

Destinations	Sous-destinations	Définitions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime
	exploitation forestière	Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries
Habitation	logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel ; « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (yourte), chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts
	hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (résidence étudiante, foyer de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, CHR, CADA)
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épicerie, supermarché, point permanent de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisé pour l'accès en automobile,...) ; Artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services (boulangerie, charcuterie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure,...)
	restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale
	commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels, notamment les grossistes
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin,...) ; constructions permettant l'accomplissement de prestations de service (banque, assurance, agence immobilière, agence de location de véhicule, magasin de téléphonie mobile, salle de sport privée, spa,...)
	hébergement hôtelier et touristique	Hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (résidence et village de tourisme, bâtiments nécessaires aux campings et des parcs résidentiels de loisirs,...)
	cinéma	Constructions nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État) ; constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires,...) ; bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF,...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, VNF,...) ; maisons de services publics
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrière automobiles, dépôt de transports en communs, stations d'épuration,...) ; constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et locaux techniques nécessaires (transformateur électrique, construction permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques,...)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grande école,...) ; établissements d'enseignement professionnels et techniques ; établissements d'enseignement et de formation pour adultes ; hôpitaux ; cliniques ; maisons de convalescence ; maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »)
	salles d'art et de spectacles	Recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras,...
	équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stade, gymnase, piscine municipale)
	autres équipements	Autres équipements dont la fonction et l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fêtes, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, accueillir les gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,...)
	entrepôt	Constructions dédiées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centre de données,...)
	bureau	Constructions destinées au travail tertiaire ; sièges sociaux des entreprises privées ; établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale
	centre de congrès et d'exposition	Constructions de grandes dimensions (centres et les palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths,...)

² D'après l'arrêté du 10 novembre 2016 (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

Dispositions générales

Protection des monuments historiques

L’église Saint-Léonard est inscrite par l’arrêté du 17 février 1950 à l’Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Dans le périmètre de protection de ce monument historique, toute demande d’autorisation de travaux est soumise à l’avis conforme de l’Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Protection des sites inscrits

Le sud du territoire communal est compris dans le site inscrit « Vallée de la Renarde » (1^{er} juin 1977). En site inscrit, l’Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l’Architecture et du Patrimoine (UDAP) émet un avis simple sur les permis de construire, permis d’aménager et déclaration préalable ainsi qu’un avis conforme sur les permis de démolir afin d’éviter la disparition d’éléments d’intérêt patrimonial. L’ABF peut solliciter autant que de besoin le conseil est l’avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l’Environnement et de l’Énergie (DRIEE).

Protection des sites classés

Le sud du territoire communal est compris dans le site classé « Vallée de la Renarde » (16 décembre 1987) au titre de la loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L341-1 à L341-22 et R341-1 à R341-31 du code de l’environnement. L’article L341-10 du code de l’environnement dispose que « les monuments naturels et les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés sauf autorisation spéciale ». À l’exception des travaux d’entretien normal des constructions et d’exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et les aménagements susceptibles de modifier l’état ou l’aspect d’un site classé sont soumis à autorisation spéciale. La demande d’autorisation spéciale est une obligation. La réalisation de travaux non autorisés ou non conformes à la décision prise par le ministre ou le préfet constitue un délit et est punie de plusieurs peines. L’autorisation spéciale de travaux demeure en principe l’exception, et cela quelle que soit l’importance de l’intervention projetée. Le principe de la protection des sites classés est la stricte préservation des caractères et des qualités qui ont justifié leur classement. Seuls, peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site. C’est la qualité paysagère qui est visée prioritairement. C’est pourquoi les demandes d’autorisation s’apprécient site par site en fonction du contexte et des valeurs pour lesquelles le site a été classé.

Protection des Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l’urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d’occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d’autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l’article R421-23-2 du code de l’urbanisme, les coupes et abattages d’arbres requiert une déclaration préalable.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite (voir plan de zonage).

Prise en compte des risques naturels – Risques liés aux retraits et gonflement des sols argileux

La majeure partie du territoire urbanisée de la commune comporte des secteurs argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions*, installations ou autres formes d'utilisation du sol, conformément au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (voir la plaquette « les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » en annexe du PLU).

Prise en compte des risques d'inondation par remontées de nappe

Les données relatives aux risques d'inondation par remontées de nappe sont disponibles sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

Prise en compte des nuisances sonores – Nuisances liées à la RD 836

La route RD 838 est classée en catégorie 3 par le classement sonore du réseau routier départemental. Toute construction érigée dans ce secteur doit adapter l'implantation des constructions et leur aménagement intérieur afin de limiter les nuisances sonores et respecter les normes d'isolation acoustique des façades.

Orientations d’Aménagement et de Programmation

OAP sectorielles

Le PLU délimite des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de projet :

- le secteur de la ferme rue d’Angerville ;
- le secteur du four à Chaux ;
- le secteur de la rue de la Sablonnière ;
- le secteur de la rue Gillon.

OAP thématique

Le PLU contient une OAP thématique relative à la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.

Outre le respect des règles du présent règlement, ces secteurs d’OAP, délimités au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d’urbanisation s’inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le document des OAP.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan de zonage et listés dans le tableau des emplacements réservés.

La construction est interdite sur les terrains concernés par un emplacement réservé.

Le propriétaire d’un terrain faisant l’objet d’un emplacement réservé peut exiger son acquisition par la collectivité ou le service public bénéficiaire.

Commerce à préserver

La destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage doit être préservée.

Section 1 – Zone urbaine U

Sous-section UA

La zone urbaine UA correspond à la partie de la commune, dont la densité est la plus forte. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, équipements et activités en préservant les qualités architecturales, urbaines et paysagères du bourg.

UA1. Destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité

UA 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière			X
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements	X		
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions à destination d’exploitation agricole, d’activité d’artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas nuisances aux habitations. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdits.

Les deux secteurs d’OAP, délimités au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d’urbanisation s’inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le document des OAP.

UA1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

UA2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

Assurer l’intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver ou de faire évoluer la morphologie du tissu urbain

- Les constructions principales s’implantent à l’alignement de la voie ou en retrait.
- En cas d’implantation des constructions en retrait d’alignement, l’alignement sera marqué par une clôture.
- Les abris de jardin ont une surface de plancher de 15m² maximum.
- Les annexes ont une surface de plancher de 30m² maximum.

- Les constructions principales s’implantent sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s’implanter :

- Au moins 6 mètres de la limite séparative lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et les terrasses, d’une hauteur supérieure à 0.60 mètres du terrain naturel sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- Au moins 2.5m de la limite séparative en cas de façade ou pignon aveugle.

- Lorsque la parcelle classée en zone urbaine UA est en limite d’une zone agricole A, toute nouvelle construction (construction principale, extension d’une construction existante, annexe, abri de jardin) doit s’implanter à au moins 5 m mètres de cette limite
- Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites
- La distance en tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :
 - 8 mètres, s’il s’agit de constructions principales
 - 4 mètres, entre une construction principale et une annexe.

ARTICLE R 151-21 du code de l’urbanisme : ces règles s’appliquent à chacun des lots créés. Dans le cas d’une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés à la présente section, après division.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu’au sommet du bâtiment, cheminée exclues.
- La hauteur des constructions principales implantées à l’alignement de la voie ou de l’emprise publique, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines à l’égout du toit et au point le plus élevé, plus ou moins 1,5 mètre. Elle est limitée à 9 mètres au point le plus élevé .
- La hauteur des constructions principales en retrait est limitée à 7 mètres au point le plus élevé
- La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à laquelle elle s’adosse, en tout point.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l’égout du toit et 5,5 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.

Ces prescriptions ne s’appliquent pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d’une toiture existante à la date d’application du présent règlement ;
- aux reconstructions à l’identique ;
- aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

UA 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l’insertion de la construction dans ses abords

- L’implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- La longueur de la façade de la construction devra être supérieure à la hauteur mesurée au faîtage.
- Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Les descentes de garage sont interdites. Les sous-sols sont autorisés.
- L’entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l’entrée principale de la construction.

Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
 - à la continuité bâtie du village,
 - à la volumétrie générale,
 - à la nature et à la forme des percements.
- L’aspect général des constructions et des clôtures doit s’harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d’une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s’appliquent pas aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Volume bâti

- Les nouvelles constructions doivent être de formes simples. Le plan rectangulaire doit être privilégié.

Façades

- L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les modénatures (éléments d’ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées. L’utilisation de matériaux durables et de qualité, de préférence bio-sourcés, est préconisée.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l’intérieur de la construction pour les nouvelles constructions.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s’harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- La place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement de la façade en fonction du type architectural de la construction :
 - pour les maisons rurales et les bâtiments de fermes, la place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement irrégulier de la façade ;
 - pour les maisons de bourg, la place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement de la façade en travées ;
 - pour les villas, la place des nouveaux percements doit respecter la composition symétrique de la façade.

Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de l’emprise au sol de la construction.
- Les toitures plates végétalisées sont autorisées.
- L’utilisation de matériaux durables et de qualité, de préférence bio-sourcés, est préconisée
- Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60/m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22/m² (tuiles mécaniques petits moule). L’aspect sera ton vieilli.
- Les cheminées couleur inox sont interdites.
- Les toitures des extensions devront être à l’identique des toitures du bâtiment principal.
- Les annexes: Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35° tout en n’étant pas plat.
- Les abris de jardin : Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35°.

Pour toutes les constructions :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu’ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes sont :
 - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou, - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d’un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas en cas de réfection à l’identique d’une toiture existante.

Clôtures

- La suppression de mur en pierre est interdite.
- Les clôtures doivent tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti, et éviter la multiplicité des matériaux.
- Les clôtures à l’alignement de la voie ou de l’emprise publique ont une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 mètres et elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’un mur type bahut
- Les autres limites séparatives doivent être d’une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de haies vives, elle devra être taillée à 2m maximum.
- Elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, par attaches simples sur poteaux de profil fin.
- Les plaques de béton et les panneaux rigides en plastique, et tous autres dispositifs occultants sont proscrits, de même que les clôtures d’aspect tôle ondulées. Les parpaings nus sont interdits.
- Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d’une forme sobre. Le percement des murs en pierre est toléré pour le passage nécessaire à la desserte, sous réserve que celui-ci reste en accord avec le reste de la clôture.
- La hauteur des ouvrants doit être identique à celle de la clôture.

- Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- Les clôtures classées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme dérogent à ces règles.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l’alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l’espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.
- L’utilisation de mât surplombant le logement est proscrit.
- Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions.

Assurer la qualité environnementale des constructions

- Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L’ouverture des façades principales doit être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l’extérieur afin d’éviter les déperditions d’énergie.
- Les constructions doivent privilégier l’emploi des matériaux bio-sourcés.
- L’utilisation des sources d’énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade, sous réserve de l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France dans la zone concernée.

UA 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- 70% de la surface non bâtie doivent être traités en matériaux perméables
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- L'implantation d'éolienne de grande hauteur est interdite.

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et sont soumis à des prescriptions.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.
- Dans la mesure du possible, les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).
- Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension, minimum 5x5cm, disposées de manière régulière, par exemple tous les 10 mètres.

UA 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l’opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans un rayon de 300 mètres autour de l’opération. Ces aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur un terrain privé.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions égales à :

- Longueur : 5m (pour PMR : 5.50m)
- Largeur : 2.50m (Pour PMR : 3.50 m)
- Dégagement : 6 m (pour PMR : 6m)

Les places commandées sont interdites en extérieur.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d’habitation :
 - Surface de plancher inférieur à 40 m² : 1 place minimum par logement
 - Entre 40 m² et 100 m² : 2 places de stationnement par logement minimum
 - Plus de 100 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement par logement minimum
- 1 place visiteur obligatoire par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

- Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d’éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.
- Les espaces présents dans les cours communes ne sont pas considérés comme aire de stationnement.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d’habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une aire de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les opérations à destination d’activités économiques doivent prévoir au minimum deux aires de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface de plancher.

UA 3. Équipement et réseaux

UA 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et supportant des charges de véhicules de secours tel que définis dans la fiche technique du Service Départementale d’Incendie et de Secours. (SDIS)
- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier.
- En cas de voiries à créer :
 - pour les opérations supérieures à 3 logements, l’emprise de la voie sera de 6.5m minimum, avec une chaussée aménagée de 5m et un trottoir de 1, 5m.
 - Pour les opérations inférieures ou égales à 3 logements : l’emprise de la voie sera de 5 mètres minimum.
- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- o Lorsque le terrain est riverain de voies publiques, l’accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- o En cas de division parcellaire créant 2 lots à bâtir, leur accès devront être regroupés.
- o Le permis de construire peut-être refuser si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Le nombre d’accès sur les voies peut être également limité dans l’intérêt de la sécurité.

Collecte des déchets

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l’objet d’une intégration paysagère et architecturale.

UA 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous est à la charge exclusive du propriétaire

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l’objet d’aménagements dont la destination implique l’utilisation d’eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable ou justifier d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d’eau potable ou la justification d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d’extension d’une construction existante.

Assainissement

- En l’absence d’assainissement public, l’assainissement individuel est autorisé.
- Les infrastructures d’assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l’objet d’une déclaration en mairie.
- Les installations d’assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d’assainissement lorsqu’il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent le stockage et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d’impossibilité technique justifiée, une dérogation à cette règle pourra être autorisée.
- Les eaux pluviales collectées à l’échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d’assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. Une noue ou un espace de stockage des eaux (50 litres / m² urbanisés) pourront être aménagés . Si l’infiltration n’est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).
- Les rejets d’eau pluviales sont interdits dans les réseaux d’eaux usés.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d’électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L’utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l’approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d’une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Sous-section UB

La zone urbaine UB correspond à la partie moins dense de la commune, elle assure la transition avec les espaces naturels de la commune. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, tout en conservant le caractère jardiné du secteur.

UB1. Destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité

UB 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière			X
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements	X		
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions à destination d'exploitation agricole, d'activité d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations. Sont également interdits les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisées en résidence principale ou secondaire. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdit.

Les deux secteurs d’OAP, délimités au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d’urbanisation s’inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le document des OAP.

UB1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

UB2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

Assurer l’intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver ou de faire évoluer la morphologie du tissu urbain

- Les constructions principales et les abris de jardin s’implantent à 7 mètres minimum de l’alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s’y substituant (cours communes, servitudes de passages...) et à au moins 4m des sentes piétonnes existantes.
- Les annexes peuvent s’implanter à l’alignement de la voie.
- Les constructions principales s’implantent en retrait des limites séparatives latérales et / ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s’implanter :

- Au moins 8 mètres de la limite séparative lorsque la façade comporte des vues. Les balcons et les terrasses, d’une hauteur supérieure à 0.60 mètres du terrain naturel sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- Au moins 3 m de la limite séparative en cas de façade aveugle.
- Lorsque la parcelle classée en zone urbaine UB est en limite d’une zone agricole A, toute nouvelle construction (construction principale, extension d’une construction existante, annexe, abri de jardin) doit s’implanter à au moins 5 m mètres de cette limite.
- Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 4 mètres minimum des limites.
- La distance en tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :
 - 8 mètres, s’il s’agit de construction principale ;
 - 4 mètres, entre une construction principale et une annexe.

ARTICLE R 151-21 du code de l’urbanisme : ces règles s’appliquent à chacun des lots créés. Dans le cas d’une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés à la présente section, après division.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu’au sommet du bâtiment, cheminée exclues.
 - La hauteur des constructions principales doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre. Elle est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.
 - La hauteur des constructions principales en second rang est limitée à 8 mètres au point le plus élevé.
 - La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à laquelle elle s’adosse, en tout point.
 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l’égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé
 - La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.
-
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas :
 - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d’une toiture existante à la date d’application du présent règlement ;
 - aux reconstructions à l’identique ;
 - aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

UB 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords

- L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- La longueur de la façade de la construction devra être supérieure à la hauteur mesurée au faîtage.
- Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Les descentes de garage sont interdites. Les sous-sols sont autorisés.
- L'entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction

Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
 - à la continuité bâtie du village,
 - à la volumétrie générale,
 - à la nature et à la forme des percements.
- L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Volume bâti

- Les nouvelles constructions doivent être de formes simples. Le plan rectangulaire doit être privilégié.

Façades

- L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les modénatures (éléments d’ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
- L’utilisation de matériaux durables et de qualité, de préférence bio-sourcés, est préconisée.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l’intérieur de la construction pour les nouvelles constructions.
- Les ventouses de ventilations ou d’évacuations des gazs brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s’harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- La place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement de la façade en fonction du type architectural de la construction :
 - pour les maisons rurales et les bâtiments de fermes, la place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement irrégulier de la façade ;
 - pour les maisons de bourg, la place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement de la façade en travées ;
 - pour les villas, la place des nouveaux percements doit respecter la composition symétrique de la façade.

Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

- Le degré de pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de l’emprise au sol de la construction.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

- L’utilisation de matériaux durables et de qualité, de préférence bio-sourcés, est préconisée
- Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² (tuiles mécaniques petits moule). L’aspect sera ton vieilli.
- Les cheminées couleur inox sont interdites.

- Les toitures des extensions devront être à l’identique des toitures du bâtiment principal.
- Les annexes : Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35° tout en n’étant pas plat.
- Les abris de jardin : Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35°.

Pour toutes les constructions :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu’ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes sont :
 - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou
 - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d’un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas en cas de réfection à l’identique d’une toiture existante.

Clôtures

- La suppression de mur en pierre est interdite.
- Les clôtures doivent tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti, et éviter la multiplicité des matériaux.
- Les clôtures à l’alignement de la voie ou de l’emprise publique ont une hauteur maximum de 1,8 mètres
- Elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, par attaches simples sur poteaux de profil fin.
 - d’un mur type bahut.
- Les autres limites séparatives doivent être d’une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de haies vives, elle devra être taillée à 2m maximum.
- Elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, par attaches simples sur poteaux de profil fin.
- Les plaques de béton et les panneaux rigides en plastique, et tous autres dispositifs occultants sont proscrits, de même que les clôtures d’aspect tôle ondulées. Les parpaings nus sont interdits.

- Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d'une forme sobre. Le percement des murs en pierre est toléré pour le passage nécessaire à la desserte, sous réserve que celui-ci reste en accord avec le reste de la clôture.
- La hauteur des ouvrants doit être identique à celle de la clôture.
- Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- Les clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dérogent à ces règles.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.
- L'utilisation de mât surplombant le logement est proscrit.
- Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Assurer la qualité environnementale des constructions

- Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales doit être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
- Les constructions doivent privilégier l'emploi des matériaux bio-sourcés.
- L'utilisation des sources d'énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans la zone concernée.

UB 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- 70% de la surface non bâtie doivent être traités en matériaux perméables.
- Les abords des constructions doivent faire l’objet d’un traitement paysager.
- L’implantation d’éolienne de grande hauteur est interdite.

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Répondre aux enjeux environnementaux

Sur une distance de 5 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :

- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n’est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau.
 - les voies d’accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures composées d’une haie vive doivent être plantées d’essences locales (palette d’essences locales annexée au présent règlement).
 - Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d’ouvertures de faible dimension, minimum 5x5cm, disposées de manière régulière, par exemple tous les 10 mètres.

UB 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l’opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans un rayon de 300 mètres autour de l’opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions égales à :

- Longueur : 5m (pour PMR : 5.50m)
- Largeur : 2.50m (Pour PMR : 3.50 m)
- Dégagement : 6 m (pour PMR : 6m)

Les places commandées sont interdites en extérieur.

Stationnement des véhicules

- Les opérations à destination d’habitation :
 - Habitat individuel :
 - Surface de plancher inférieure à 100 m² : 2 places de stationnement par logement minimum dont une place obligatoirement close et couverte.
 - Plus de 100 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement par logement minimum dont une place obligatoirement close et couverte.
 - Habitat collectif :
 - Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieur à 40m²
 - Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher entre 40m² et 100m²
 - Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100 m²

- A cela s’ajoute 1 place visiteur obligatoire par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.
 - Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d’éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.
 - Les espaces présents dans les cours communes ne sont pas considérés comme aire de stationnement.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d’habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une aire de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les opérations à destination d’activités économiques doivent prévoir au minimum deux aires de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface de plancher.

UB 3. Équipement et réseaux

UB 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et supportant des charges de véhicules de secours tel que définis dans la fiche technique du Service Départementale d’Incendie et de Secours (SDIS).
- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier.

- En cas de voiries à créer :
 - o Pour les opérations supérieures à 3 logements, l’emprise de la voie sera de 6.5m minimum, avec une chaussée aménagée de 5m et un trottoir de 1.5m.
- Pour les opérations inférieures ou égales à 3 logements : l’emprise de la voie sera de 5 mètres minimum.
 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de voies publiques, l’accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- En cas de division parcellaire créant 2 lots à bâtir, leur accès devront être regroupés.
- Le permis de construire peut-être refuser si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Le nombre d’accès sur les voies peut être également limité dans l’intérêt de la sécurité.

Collecte des déchets

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l’objet d’une intégration paysagère et architecturale.

UB 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous est à la charge exclusive du propriétaire

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l’objet d’aménagements dont la destination implique l’utilisation d’eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable ou justifier d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d’eau potable ou la justification d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d’extension d’une construction existante.

Assainissement

- En l’absence d’assainissement public, l’assainissement individuel est autorisé.
- Les infrastructures d’assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l’objet d’une déclaration en mairie.
- Les installations d’assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d’assainissement lorsqu’il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent le stockage et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Les eaux pluviales collectées à l’échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d’assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. Une noue ou un espace de stockage des eaux (50 litres / m² urbanisés) pourront être aménagés. Si l’infiltration n’est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).
- Les rejets d’eau pluviales sont interdits dans les réseaux d’eaux usés.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d’électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L’utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l’approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d’une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

SOUS-SECTION UJ

La zone urbaine jardinée Uj couvre les espaces jardinés des cœurs d'îlots à préserver.

UJ1. Destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité

UJ 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Seules les extensions des constructions existantes à destination de logement et les abris de jardin sont autorisés. L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse. Les constructions à destination d'exploitation agricole, d'activité d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations. Sont également interdits les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil-homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisées en résidence principale ou secondaire. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdit.

UJ1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UJ2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UJ2.1. Encadrer la volumétrie et implantation des constructions

Assurer l’intégration urbaine et paysagère des constructions afin de préserver ou de faire évoluer la morphologie du tissu urbain

L’emprise au sol de l’extension d’une construction existante est limitée à 20% de la construction à laquelle elle s’adosse.

Un seul abri de jardin, dont l’emprise au sol est de 15 m² maximum, est autorisé par tranche de 1000 m² de terrain

Les annexes ne sont pas autorisées ;

- La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à laquelle elle s’adosse, en tout point.
 - La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.
-
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas :
 - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d’une toiture existante à la date d’application du présent règlement ;
 - aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

UA 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l'insertion de la construction dans ses abords

- L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- La longueur de la façade de la construction devra être supérieure à la hauteur mesurée au faîtage.
- Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Les descentes de garage sont interdites. Les sous-sol sont autorisés.
- L'entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction

Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
 - à la continuité bâtie du village,
 - à la volumétrie générale,
 - à la nature et à la forme des percements.
- L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Volume bâti

- Les constructions doivent être de formes simples. Le plan rectangulaire doit être privilégié.

Façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les modénatures (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée (soit matériaux bruts, tels que la pierre apparente, soit des matériaux revêtus d'un enduit).
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction pour les nouvelles constructions.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- La place des nouveaux percements doit respecter l'ordonnement de la façade en fonction du type architectural de la construction :
 - - pour les maisons rurales et les bâtiments de fermes, la place des nouveaux percements doit respecter l'ordonnement irrégulier de la façade ;
 - - pour les maisons de bourg, la place des nouveaux percements doit respecter l'ordonnement de la façade en travées ;
 - - pour les villas, la place des nouveaux percements doit respecter la composition symétrique de la façade.

Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² (tuiles mécaniques petits moule). L'aspect sera ton vieilli.
- Les cheminées couleur inox sont interdites.
- Les fenêtres de toits sont interdites sur les garages et les annexes.
- Les toitures des extensions devront être à l'identique des toitures du bâtiment principal.
- Les toitures en tôle, bardage, bac acier et fibro ciment sont interdites.
- Les annexes : Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35° tout en n'étant pas plat.
- Les abris de jardin : Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35°.

Pour toutes les constructions :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu’ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes sont :
 - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou, - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d’un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas en cas de réfection à l’identique d’une toiture existante.

Clôtures

- La suppression de mur en pierre est interdite.
- Les clôtures doivent tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti, et éviter la multiplicité des matériaux.
- Les clôtures à l’alignement de la voie ou de l’emprise publique ont une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- et elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’un mur type bahut
- Les autres limites séparatives doivent être d’une hauteur maximum de 2 mètres.
- Elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, par attaches simples sur poteaux de profil fin.
- Les plaques de béton et les panneaux rigides en plastique, et tous autres dispositifs occultants sont proscrits, de même que les clôtures d’aspect tôle ondulées. Les parpaings nus sont interdits.
- Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d’une forme sobre. Sont tolérés, sur les murs de pierres existants, d’y percer les passages nécessaires aux dessertes tout en restant en accord avec le reste de la clôture.
- La hauteur des ouvrants doit être identique à celle de la clôture.
- Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Les clôtures classées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme dérogent à ces règles.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l’alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l’espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.
- L’utilisation de mât surplombant le logement est proscrit.
- Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme et sont soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Assurer la qualité environnementale des constructions

- Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L’ouverture des façades principales doit être privilégié côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l’extérieur afin d’éviter les déperditions d’énergie.
- Les constructions doivent privilégier l’emploi des matériaux bio-sourcés.
- L’utilisation des sources d’énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade, sous réserve de l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France dans la zone concernée.

UJ 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- 70% de la surface non bâtie doivent être traités matériaux perméables.
- Les abords des constructions doivent faire l’objet d’un traitement paysager.
- L’implantation d’éolienne de grande hauteur est interdite.

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions .
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 5 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n’est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau.
- Les voies d’accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures composées d’une haie vive doivent être plantées d’essences locales (palette d’essence locales annexée au présent règlement).
- Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d’ouvertures de faible dimension, minimum 5x5cm, disposées de manière régulière, par exemple tous les 10 mètres.

UJ 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l’opération est impossible, celles-ci peuvent être réalisées dans un rayon de 300 mètres autour de l’opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions égales à :

- Longueur : 5m (pour PMR : 5.50m)
- Largeur : 2.50m (Pour PMR : 3.50 m)
- Dégagement : 6 m (pour PMR : 6m)

Les places commandées sont interdites en extérieur.

Stationnement des véhicules

Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les opérations à destination d’habitation :

- Surface de plancher inférieur à 40 m² : 1 place minimum par logement
- Entre 40 m² et 100 m² : 2 places de stationnement par logement minimum
- Plus de 100 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement par logement minimum

1 place visiteur obligatoire par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

- Les espaces présents dans les cours communes ne sont pas considérés comme aire de stationnement.

Stationnement des cycles

- Les opérations à destination d’habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une aire de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les opérations à destination d’activités économiques doivent prévoir au minimum deux aires de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface de plancher.

UJ 3. Équipement et réseaux

UJ 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et supportant des charges de véhicules de secours tel que définis dans la fiche technique du Service Départementale d’Incendie et de Secours. (SDIS)
- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier.
- Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
 - o Lorsque le terrain est riverain de voies publiques, l’accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
 - o Les accès à créer suite à une division parcellaire, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4m. Pour les accès d’une longueur supérieure à 50m la largeur constante est portée à 5m minimum.
 - o En cas de division parcellaire créant 2 lots à bâtir, leur accès devront être regroupés.
 - o Le permis de construire peut-être refuser si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Le nombre d’accès sur les voies peut être également limité dans l’intérêt de la sécurité.
 - o Le portail est situé en retrait de l’alignement au bout de l’accès nouvellement créée.

Collecte des déchets

- Les opérations de plus de deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l’objet d’une intégration paysagère et architecturale.

UJ 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous est à la charge exclusive du propriétaire

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Assainissement

- En l'absence d'assainissement public, l'assainissement individuel est autorisé.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. Une noue ou un espace de stockage des eaux (50 litres / m² urbanisés) pourront être aménagés. Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).
- Les rejets d'eau pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usés.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Section 2 – Zone AU

La zone à urbaniser AU correspond à un secteur agricole situé en continuité du lotissement de la mare Grimoire. Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation. La vocation de ce secteur est d'accueillir de nouveaux logements afin de diversifier l'offre de logements (petits logements, logements locatifs, habitat intermédiaire,...).

Section 3 – Zone N

La zone naturelle N couvre l’ensemble des espaces naturels de la commune : les boisements, la pente des Courtils, l’Abbaye de l’Oüye et le jardin de la ferme de La Villeneuve. La zone naturelle vise à préserver et à valoriser les différentes entités paysagères.

N 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité

N 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			X
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements			X
	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol sont interdits. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que leurs aménagements soient réversibles. Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requiert une déclaration préalable.

Sont interdits les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil-homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisées en résidence principale ou secondaire. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdits.

N 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1. Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions

Sans objet

N 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

N 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions.

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 10 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n’est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau.
- Les voies d’accès, les aires de stationnement et tous les cheminements sont perméables ou semi-perméables et réalisées dans des matériaux non polluants.
- Les clôtures doivent être plantées d’essences locales (palette d’essences locales recommandées en annexe du règlement).
- Les clôtures doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimums de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.

N 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.
Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

N 3. Équipement et réseaux

N 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier
- Les chemins publics doivent pouvoir permettre la sortie des bois issus de l’exploitation forestière ainsi que l’accès aux zones boisées par les équipes du SDIS, en cas de besoin.

N 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l’objet d’aménagements dont la destination implique l’utilisation d’eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable ou justifier d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d’eau potable ou la justification d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d’extension d’une construction existante.

Assainissement

- En l’absence d’assainissement collectif, l’assainissement individuel est autorisé.
- Les infrastructures d’assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l’objet d’une déclaration en mairie.
- Les installations d’assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d’assainissement lorsqu’il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent le stockage et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d’électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L’utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l’approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d’une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Zone Nzh

La zone naturelle humide Nzh concerne les espaces humides du territoire communal, notamment les mares du bourg et le fond de la vallée de la Frileuse.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol sont interdits. Aucune nouvelle construction, extension ou annexe d'une construction existante n'est autorisée. Les comblements dépôts divers sont interdits.

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Les aménagements légers de loisirs nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la nature sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les aménagements légers nécessaires à la conservation ou à la protection des espaces ou milieux humides sont autorisés sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable, en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme (arbres dangereux, chablis ou morts, dans les bois privés dotés d'un document de gestion).

Sont interdits les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil-homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisées en résidence principale ou secondaire. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdits.

Nzh 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Nzh 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nzh 2.1. Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions

Sans objet

Nzh 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

Nzh 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et sont soumis à des prescriptions.

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 10 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n’est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau.
- Les voies d’accès, les aires de stationnement et tous les cheminements sont perméables ou semi-perméables et réalisées dans des matériaux non polluants.
- Les clôtures doivent être plantées d’essences locales (palette d’essences locales recommandées en annexe du règlement).
- Les clôtures doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.

Nzh 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

Nzh 3. Équipement et réseaux

Nzh 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier.
- Les chemins publics doivent pouvoir permettre la sortie des bois issus de l’exploitation forestière ainsi que l’accès aux zones boisées par les équipes du SDIS, en cas de besoin.

Nzh 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l’objet d’aménagements dont la destination implique l’utilisation d’eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable ou justifier d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d’eau potable ou la justification d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d’extension d’une construction existante.

Assainissement

- En l’absence d’assainissement collectif, l’assainissement individuel est autorisé.
- Les infrastructures d’assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l’objet d’une déclaration en mairie.
- Les installations d’assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d’assainissement lorsqu’il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent le stockage et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d’électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L’utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l’approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d’une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Zone Nj

La zone naturelle Nj couvre les jardins situés dans la lisière de protection du massif boisés de plus de 100 hectares, en dehors du site urbain constitué.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m² par hectare.

Les abris de jardin sont également autorisés à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 15 m².

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que leurs aménagements soient réversibles.

Sont interdits les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil-homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisées en résidence principale ou secondaire. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdits.

Nj 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Nj 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Nj 2.1. Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions

- La hauteur des abris de jardin s’élève à 2,5m au point le plus élevé.
- La hauteur des abris pour animaux s’élève à 3 m au point le plus élevé.

Nj 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

Assurer l’insertion de la construction dans ses abords

- L’implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Assurer la qualité architecturale des constructions et protéger le patrimoine bâti

- L’aspect général des constructions et des clôtures doit s’harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d’une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s’appliquent pas aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Façades

- L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L’utilisation de matériaux durables et de qualité, de préférence bio-sourcés, est préconisée.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s’harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

Toitures

- La toiture doit s’harmoniser avec celle de la construction principale
- Les toitures pourront être mono-pentes.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu’ils existent, sauf impossibilité technique.
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas en cas de réfection à l’identique d’une toiture existante.

Clôtures

- La suppression de mur en pierre est interdite.
- Les clôtures doivent tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti, et éviter la multiplicité des matériaux.
- Les clôtures à l’alignement de la voie ou de l’emprise publique ont une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 mètres et elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’un mur type bahut
- Les autres limites séparatives doivent être d’une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de haies vives, elle devra être taillée à 2m maximum.
- Elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, par attaches simples sur poteaux de profil fin.
- Les plaques de béton et les panneaux rigides en plastique, et tous autres dispositifs occultants sont proscrits, de même que les clôtures d’aspect tôle ondulées. Les parpaings nus sont interdits.
- Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d’une forme sobre. Le percement des murs en pierre est toléré pour le passage nécessaire à la desserte, sous réserve que celui-ci reste en accord avec le reste de la clôture.
- La hauteur des ouvrants doit être identique à celle de la clôture.

- Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- Les clôtures classées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme dérogent à ces règles.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l’alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l’espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.
- L’utilisation de mât surplombant le logement est proscrit.
- Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions.

Assurer la qualité environnementale des constructions

- Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L’ouverture des façades principales doit être privilégié côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l’extérieur afin d’éviter les déperditions d’énergie.
- Les constructions doivent privilégier l’emploi des matériaux bio-sourcés.
- L’utilisation des sources d’énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade, sous réserve de l’avis de l’architecte des bâtiments de France dans la zone concernée.

Nj 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et sont soumis à des prescriptions.

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 10 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n’est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau.
- Les voies d’accès, les aires de stationnement et tous les cheminements sont perméables ou semi-perméables et réalisées dans des matériaux non polluants.
- Les clôtures doivent être plantées d’essences locales (palette d’essences locales recommandées en annexe du règlement).
- Les clôtures doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.

Nj 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.
Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

Nj 3. Équipement et réseaux

Nj 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier

Nj 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l’objet d’aménagements dont la destination implique l’utilisation d’eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable ou justifier d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d’eau potable ou la justification d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d’extension d’une construction existante.

Assainissement

- En l’absence d’assainissement collectif, l’assainissement individuel est autorisé.
- Les infrastructures d’assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l’objet d’une déclaration en mairie.
- Les installations d’assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d’assainissement lorsqu’il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent le stockage et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d’électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L’utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l’approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d’une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Zone Ne

Le zone naturelle équipement Ne concerne l’emprise du cimetière et des équipements sportifs (stade et terrain de tennis). Elle est destinée à accueillir des équipements publics.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs	X		
	autres équipements	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d'exposition			X

Les déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

Sont interdits les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil-homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisées en résidence principale ou secondaire. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdits.

Ne 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Ne 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ne 2.1. Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions

Sans objet.

Ne 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les clôtures doivent être composées d’un grillage et plantée d’arbres d’essences locales (voir palette végétale en annexe du règlement).

Ne 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et sont soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 10 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n’est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau.
- Les voies d’accès, les aires de stationnement et tous les cheminements sont perméables ou semi-perméables et réalisées dans des matériaux non polluants.
- Les clôtures doivent être plantées d’essences locales (palette d’essences locales recommandées en annexe du règlement).
- Les clôtures doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimums de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.

Ne 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.
Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

Ne 3. Équipement et réseaux

Ne 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier

Ne 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l’objet d’aménagements dont la destination implique l’utilisation d’eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable ou justifier d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d’eau potable ou la justification d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d’extension d’une construction existante.

Assainissement

- En l’absence d’assainissement collectif, l’assainissement individuel est autorisé.
- Les infrastructures d’assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l’objet d’une déclaration en mairie.
- Les installations d’assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d’assainissement lorsqu’il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent le stockage et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d’électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L’utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l’approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d’une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Section 4 – Zone A

La zone agricole A couvre l’ensemble des espaces agricoles de la commune. La vocation de la zone agricole A est de préserver les terres agricoles. La zone A permet la construction de bâtiments agricoles dans les secteurs les plus favorables.

A 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité

A 1.1. Interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		X	
	hébergement			X
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d’intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale			X
	salles d’art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureaux			X
	centre de congrès et d’exposition			X

Les déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

Les extensions des constructions existantes à destination de logements sont également autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d’emprise au sol.

Les abris pour animaux sont également autorisés à condition que l’emprise au sol de l’ensemble des constructions ne dépasse pas 50m² par hectare.

Les annexes et les abris de jardin ne sont pas autorisés. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu’ils soient compatibles avec l’exercice d’une activité agricole dans l’unité foncière où ils sont implantés, et qu’ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont interdits les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil-homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisées en résidence principale ou secondaire. Les ouvertures et exploitations de carrière, les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont également interdits.

A 1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1. Encadre la volumétrie et l’implantation des constructions

Assurer l’intégration urbaine et paysagère des constructions

Construction à destination d’exploitation agricole

- Les constructions doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
- Dans les autres secteurs, à l’exception du bourg, lorsque la parcelle, classée en zone agricole A est en limite de la zone U, les constructions doivent s’implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
- Les nouvelles constructions doivent s’implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes d’une même unité foncière.
- La hauteur maximale des constructions à destination d’exploitation agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus élevé, à l’exception des silos qui dérogent à cette règle.

Construction à destination de logements

- L’emprise au sol des constructions principales à destination de logement est limitée à 100 m².
- Celle des extensions est limitée à 20 m² d’emprise au sol.
- Les constructions doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l’exploitation agricole.
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.
- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction à laquelle elle s’adosse en tout point.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas :
 - en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d’une toiture existante à la date d’application du présent règlement ;
 - aux reconstructions à l’identique
 - aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

A. 2. 2. Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer l’insertion de la construction dans ses abords

- L’implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- Pour les constructions à destination de logements, les descentes de garage sont interdites. Les sous-sols sont autorisés.
- L’entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l’entrée principale de la construction

Assurer la qualité architecturale des constructions et protéger le patrimoine bâti

Construction à destination d’exploitation agricole

- Les nouvelles constructions doivent être de formes simples. Le plan rectangulaire doit être privilégié.
- Les façades doivent mettre en œuvre un bardage métallique ou un bardage bois.
- Les couleurs doivent être en harmonie (contrastes doux, ton sur ton) et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels. Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et claires sont proscrites.
- La couleur de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade.

Constructions à destination de logements

- Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
 - à la continuité bâtie du village,
 - à la volumétrie générale,
 - à la nature et à la forme des percements.
- L’aspect général des constructions et des clôtures doit s’harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
- Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d’une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
- Les règles ci-dessous ne s’appliquent pas aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Volume bâti

- Les nouvelles constructions doivent être de formes simples. Le plan rectangulaire doit être privilégié.

Façades

- L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les modénatures (éléments d’ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.
L’utilisation de matériaux durables et de qualité, de préférence bio-sourcés, est préconisée.
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l’intérieur de la construction pour les nouvelles constructions.
- Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s’harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.
- La place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement de la façade en fonction du type architectural de la construction :
 - - pour les maisons rurales et les bâtiments de fermes, la place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement irrégulier de la façade ;
 - - pour les maisons de bourg, la place des nouveaux percements doit respecter l’ordonnement de la façade en travées ;
 - - pour les villas, la place des nouveaux percements doit respecter la composition symétrique de la façade.

Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de l’emprise au sol de la construction.
- L’utilisation de matériaux durables et de qualité, de préférence bio-sourcés, est préconisée.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² (tuiles mécaniques petits moule). L’aspect sera ton vieilli.
- Les cheminées couleur inox sont interdites.
- Les toitures des extensions devront être à l’identique des toitures du bâtiment principal.
- Les annexes : Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35° tout en n’étant pas plat.
- Les abris de jardin : Les toitures pourront être mono-pente et avec une pente inférieure à 35°.

Pour toutes les constructions :

- Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu’ils existent, sauf impossibilité technique.
- Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.
- Les lucarnes sont :
 - à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
 - à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d’un même degré de pente que celui-ci.
- Ces prescriptions ne s’appliquent pas en cas de réfection à l’identique d’une toiture existante.

Clôtures

- La suppression de mur en pierre est interdite.
- Les clôtures doivent tenir compte des clôtures adjacentes et du bâti, et éviter la multiplicité des matériaux.
- Les clôtures à l’alignement de la voie ou de l’emprise publique ont une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 mètres et elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’un mur type bahut
- Les autres limites séparatives doivent être d’une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de haies vives, elle devra être taillée à 2m maximum.
- Elles doivent être constituées soit :
 - d’un mur plein, en pierre massive ou enduit
 - d’une palissade en bois ;
 - d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, par attaches simples sur poteaux de profil fin.
- Les plaques de béton et les panneaux rigides en plastique, et tous autres dispositifs occultants sont proscrits, de même que les clôtures d’aspect tôle ondulées. Les parpaings nus sont interdits.
- Les ouvrants (portails et portillons) doivent être d’une forme sobre. Le percement des murs en pierre est toléré pour le passage nécessaire à la desserte, sous réserve que celui-ci reste en accord avec le reste de la clôture.
- La hauteur des ouvrants doit être identique à celle de la clôture.
- Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d’une haie vive, doublée ou non d’un grillage souple, de maille minimale de 5 x 5 cm, fixé par attaches simples sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière.
- Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- Les clôtures classées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme dérogent à ces règles.

Éléments techniques

- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l’alignement de la voie.
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l’espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.
- L’utilisation de mât surplombant le logement est proscrit.
- Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme et sont soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Assurer la qualité environnementale des constructions

- Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L’ouverture des façades principales doit être privilégié côté sud et / ou côté ouest.
- Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l’extérieur afin d’éviter les déperditions d’énergie.
- Les constructions doivent privilégier l’emploi des matériaux bio-sourcés.
- L’utilisation des sources d’énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade, sous réserve de l’avis de l’architecte des bâtiments de France dans la zone concernée.

A 2. 3. Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

- Les abords des constructions à usage d’exploitation agricole doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et sont soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Répondre aux enjeux environnementaux

- Sur une distance de 10 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
 - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;
 - aucune nouvelle construction n’est autorisée ;
 - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau.
- Les voies d’accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
- Les clôtures doivent être plantées d’essences locales (palette d’essences locales recommandées en annexe du règlement).
- Les clôtures doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.

A 2. 4. Définir les règles de stationnement

Les aires de stationnement nécessaires à l’opération doivent être aménagées en dehors des voies publiques et emprises publiques.
Les aires de stationnement nécessaires à l’opération sont réalisées sur l’unité foncière de l’opération.

A 3. Équipement et réseaux

A 3.1. Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Desserte et accès

- Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l’importance de l’opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain doivent aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l’intensité du trafic routier.

A 3.2. Encadrer les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l’objet d’aménagements dont la destination implique l’utilisation d’eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d’eau potable ou justifier d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.
- Le raccordement au réseau public d’eau potable ou la justification d’une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d’extension d’une construction existante dont la destination implique l’utilisation d’eau potable.

Assainissement

- En l’absence d’assainissement collectif, l’assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d’assainissement public n’est pas réalisé.
- Les infrastructures d’assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l’objet d’une déclaration en mairie.
- Les installations d’assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d’assainissement lorsqu’il sera réalisé.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent le stockage et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Électricité et communications numériques

- Les raccordements aux réseaux publics d’électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- L’utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l’approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.
- En cas de création d’une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Annexes

- Liste des emplacements réservés
- Palette végétale d’essences locales pour les clôtures
- Liste des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger / Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger
- Liste des éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger / Prescriptions associées aux éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger
- Fiche technique du SDIS

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d’une sente piétonne et d’un espace paysager entre la rue d’Angerville et la rue Grimoire	Commune	1 385 m ²
2	Élargissement de la rue Sauvage	Commune	290 m ²
3	Sentier pédestre – chemin d’Orléans	Commune	1 285 m ²

Les éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger classés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme

Les ensembles bâtis

N°	Zone	Typologie	Désignation	Parcelle(s) cadastrale(s)
1	N	Ensemble bâti	Abbaye de l'Ouÿe	A 30 - A 54 - A 55 - A 57 - A 61
2	A	Ensemble bâti	Ferme de La Villeneuve	ZB 11 - ZB 37
3	U	Ensemble bâti	Four à chaux	C 1194
4	U	Ensemble bâti	Église	Espace public
5	U	Ensemble bâti	Presbytère	C 1264
6	U	Ensemble bâti	Mairie	B 1147
7	A	Ensemble bâti	Ferme rue de Marchais	C 725 - C 737 - C 738 - C 739 - C 1411 - C 1412
8	U	Ensemble bâti	Petite ferme rue d'Angerville	B 802 - B 942
9	U	Ensemble bâti	Petite ferme rue d'Étampes	ZH 101
10	U	Ensemble bâti	Petite ferme rue de la Sablonnière	C 1424 - C 1425 - C 1426
11	U	Ensemble bâti	Petite ferme rue de la Sablonnière	C 1256
12	U	Ensemble bâti	Maison rurale rue Sauvage	C 1260
13	U	Ensemble bâti	Maison rurale à l'angle de la rue d'Angerville et de la rue Gillon	B 793
14	U	Ensemble bâti	Linéaire de maisons rurales rue d'Angerville	C 796 - C 920 - C 1310
15	U	Ensemble bâti	Maisons rurales rue des Popineaux	C 790 - C 1158 - C 1296 - C 1297
16	U	Ensemble bâti	Maison de manouvrier rue d'Angerville	C 686 - C 690 - C 926 - C 927
17	U	Ensemble bâti	Ancien atelier rue d'Angerville	B 1230 - B 1231 - B 1232
18	U	Ensemble bâti	Villa rue d'Étampes	ZH 212
19	U	Ensemble bâti	Villa rue d'Angerville	C 721

Les murs

N°	Zone	Typologie	Désignation	Parcelle(s) cadastrale(s)
20	U	Mur	38, rue d'Angerville (face à l'église)	C 673
21	U	Mur	50, rue d'Angerville	C 661
22	U	Mur	70-72, rue d'Angerville	C 1161 - C 1261 - C 1262
23	U	Mur	84, rue d'Angerville	C 801 - C 802
24	U	Mur	88, rue d'Angerville	B 753
25	U	Mur	102, rue d'Angerville	B 762
26	U	Mur	114, rue d'Angerville	B 770
27	U	Mur	116, rue d'Angerville	B 771
28	U	Mur	Mur de l'école - 63, rue d'Angerville	B 1223
29	U	Mur	73, rue d'Angerville	B 815
30	U	Mur	101, rue d'Angerville	B 1150
31	U	Mur	Rue des Grands Fossés	C 1420
32	U	Mur	Rue de l'Ancienne École	C 1435
33	U	Mur	Rue de l'Air	C 662 - C 663 - C 1402 - C 1403
34	U Nj	Mur	31, rue de la Fontaine	C 1456
35	U	Mur	4-6, rue Sauvage	C 1283 - C 1489 - C 1490 C 772 - C 1101 - C1102 - C 1104 - C 1447 - C 1448
36	U	Mur	10, Rue Sauvage	C 1243
37	U	Mur	Mur de la Mairie - Rue des Popineaux	B 1147
38	U	Mur	Mur du verger communal - rue Richardville	B 1146 - B 1147
39	Nj	Mur	Ruelle des Groues	B 1236 - B 1237
40	U	Mur	À l'angle de la rue d'Angerville et de la rue Gillon	B 1216
41	U	Mur	Ruelle des Champs	C 1452

Les éléments du petit patrimoine

N°	Zone	Typologie	Désignation	Parcelle(s) cadastrale(s)
42	U	Élément du petit patrimoine	Monuments aux morts - Rue d'Angerville	C 798
43	U	Élément du petit patrimoine	Croix de l'église - Place de l'église	Espace public
44	Ne	Élément du petit patrimoine	Croix de cimetière	ZH
45	U	Élément du petit patrimoine	Calvaire - Rue d'Angerville	Espace public
46	U	Élément du petit patrimoine	Croix - Rue d'Angerville - Rue des Jallots	ZH 219
47	Ap	Élément du petit patrimoine	Croix des Champs - rue d'Étampes	ZH 41
48	N	Élément du petit patrimoine	Croix - La Tétée des Granges	A9
49	N	Élément du petit patrimoine	Fontaine Frileuse	B 734

Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain classés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme

Prescriptions associées aux ensembles bâtis

Les ensembles bâtis doivent être préservés, restaurés et mis en valeur.

La volumétrie des bâtiments doit être préservée.

L’ordonnancement irrégulier ou régulier des percements doit être préservé.
Les matériaux de façades et leur mise en œuvre doivent être conservés et / ou restaurés.
Le niveau de modénatures (sobriété ou décors de façade) doit être respecté.

La volumétrie, les pentes, les matériaux et éventuels décors de toiture doivent être préservés.

Les cours de ferme doivent être préservés en espace ouvert, non fragmenté et non bâti.
Le caractère minéral de la cour doit être maintenu. Les traitements de sols perméables et la végétalisation partielle, notamment en pied de bâtiments et de murs doivent être privilégiés.
L’implantation des bâtiments existant autour de la cour doit être préservée.

En cas d’extension d’un bâtiment existant :

- son volume doit pouvoir être lu comme un volume secondaire ;
- sa hauteur ne doit pas dépasser l’égout du toit du bâtiment existant auquel elle s’adosse ;
- elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant ;
- son écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ; l’écriture architecturale contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant sera privilégiée.

Prescriptions associées aux murs d’alignement et de clôture

Les murs d’alignement et de clôture doivent être préservés.
Les percements des murs ne sont autorisés qu’à condition qu’ils soient nécessaires à l’accès aux constructions.
Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés. La largeur des percements est limitée à 3 mètres.

Prescriptions associées aux éléments du petit patrimoine

Les éléments du petit patrimoine doivent être conservés.

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental classés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme

N°	Zone	Typologie	Désignation	Parcelle(s) cadastrale(s)
1	A	Bosquet	Bosquet de la pièce des Ramonds	B 36
2	U	Verger	Verger communal	B 825 – B 963 – B 1146 – B 1223
3	N	Jardin remarquable	Jardin de l’Abbaye de l’Ouÿe	A 30 – A 54 – A 61
4	U	Jardin remarquable	Jardin de la villa rue d’Angerville	C 720
5	Nzh	Mare	Mare Grimoire	N 4
6	Nzh	Mare	Mare des Champs	C 726
7	N	Mare	Mares de l’Abbaye de l’Ouÿe	A 15 – A 61
8	A et N	Haie et alignement d’arbres	Haie de tilleuls – Route de Dourdan	Espace public
9	A	Haie et alignement d’arbres	Haie le long de la RD 838 – Route du bourg à La Villeneuve	Espace public
10	A	Haie et alignement d’arbres	Haie le long de la sente des Jallots	Espace public
11	N et A	Haie et alignement d’arbres	Haie le long du chemin du Paradis aux Ânes	Espace public
12	N	Haie et alignement d’arbres	Haies à la Croix des Champs	Espace public
13	U	Haie et alignement d’arbres	Haie de l’église	Espace public
14	Nzh	Haie et alignement d’arbres	Haie de la mare des Champs	Espace public
15	U	Haie et alignement d’arbres	Haie de la grande ferme – Rue de la Sablonnière	Espace public
16	A	Chemin enherbé	Chemin des Jallots	Espace public
17	N et A	Chemin enherbé	Sente des Jallots	Espace public
18	A	Chemin enherbé	Chemin de la Messe	Espace public
19	A	Chemin enherbé	Vieux chemin d’Orléans	Espace public
20	N et A	Chemin enherbé	Chemin du Paradis aux ânes à la Coutrelle	Espace public
21	A	Chemin enherbé	Chemin du ruisseau	Espace public
22	A	Chemin enherbé	Chemin des Ramonds	Espace public
23	A	Chemin enherbé	Chemin de La Villeneuve à l’Ouÿe	Espace public
24	A	Chemin enherbé	Chemin de la Maison Monnet	Espace public
25	A	Chemin enherbé	Chemin de Bréthencourt	Espace public
26	A	Chemin enherbé	Chemin de la Sablonnière	Espace public
27	A	Chemin enherbé	Chemin des Friches	Espace public
28	A	Chemin enherbé	Chemin des Maisons rouges	Espace public
29	A	Chemin enherbé	Chemin des Parfonds	Espace public
30	A	Chemin enherbé	Chemin du Chêne	Espace public
31	A	Chemin enherbé	Chemin de la Briqueterie	Espace public
32	U	Arbre remarquable	Tilleul rue de la Sablonnière	Espace public
33	A	Arbre remarquable	Séquoia de la grande ferme	C 725
34	N	Arbre remarquable	Chêne sur le chemin de l’Ouÿe	A 17
35	N	Arbre remarquable	Deux chênes sur le chemin de l’Ouÿe à la Villeneuve	A 23
36	N	Arbre remarquable	Chêne dans la forêt de Dourdan	A 9
37	N	Arbre remarquable	Chêne aux Boissières	A37

Prescriptions associées aux éléments du patrimoine paysager et environnemental

classés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme

Prescriptions associées aux bosquets

Les bosquets doivent être préservés. Leur coupe et abattage ne sont autorisés qu’à condition d’être remplacés par des essences identiques ou de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe).

Prescription associées aux vergers

Les vergers doivent être préservés. La coupe et l’abatage d’un arbre fruitier dans un verger sont soumis à autorisation. Si l’état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l’arbre est avéré et l’autorisation acceptée, l’arbre devra être remplacé par un arbre d’essence identique ou d’essence de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe). La strate herbacée de type prairie doit être maintenue.

Prescriptions associées aux jardins remarquables

Les jardins remarquables doivent être préservés. La construction des jardins remarquables est limitée à 5% de la surface repérée au plan de zonage, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation de la végétation du site et les grands arbres.

Prescriptions associées aux mares

Les mares doivent être préservées et / ou restaurées et ne peuvent être détruites par comblement, remblais ou drainage. De plus, sont interdits, dans un périmètre de 5 mètres autour des mares : le pompage ou le rejet artificiel, susceptibles de modifier les niveaux d’eau, les affouillements et exhaussements de sol, le drainage, le remblaiement et les dépôts, la plantation d’espèces pouvant nuire au développement de la végétation hygrophile (type peuplier), et l’imperméabilisation sols.

Prescriptions associées aux haies et alignements d’arbres

Les haies et alignement d’arbres doivent être préservés. L’abatage d’une partie de la haie n’est autorisé qu’à condition qu’il soit nécessaire à l’accès aux constructions et dans une largeur limitée à 3 mètres. Dans tout autre cas, leur coupe et abattage ne sont autorisés qu’à condition qu’ils soient remplacés par des essences de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe).

Prescriptions associées aux chemins enherbés

Le tracé des chemins doit être préservés et / ou restaurés. Les sols perméables et le couvert végétal doivent être maintenus. La pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement est interdite. Les travaux aratoires, semis, plantations ou boisements sont interdits.

Prescriptions associées aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont soumis à autorisation d’abatage. Si l’état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l’arbre est avéré et l’autorisation acceptée, l’arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige d’essence identique de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe). La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l’arbre abattu.

Palette végétale d’essences locales pour les clôtures

Arbres

Alisier
Aulne glutineux
Charme commun
Châtaigner
Chêne pédonculé
Erable champêtre
Frêne
Hêtre
Cerisier de Sainte-Lucie
Merisier
Saule argenté ou marsault
Tilleul
Sorbier des oiseleurs

Arbustes

Aubépine
Charme
Cornouiller
Églantier
Framboisier
Murier
Noisetier
Prunellier
Troène
Viorne

Arbres fruitiers

Pommier (Belle de Pontoise, Bénédicte, reinette Abry, Faro, Colapuy , Belle Fille)
Poirier (Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenne du Comince)
Cognassier (Champion)
Prunier (reine-Claude tardive de Chambourcy, Mirabelle de Nancy, Quetsche)
Cerisier (Montmorency)
Noyer (Parisienne)