

Département du Loiret

COMMUNE DE FAY-AUX-LOGES

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Suppression de deux emplacements réservés et évolution du règlement

REGLEMENT
(zones UA, UB et AU)

2.1

Date	Modifications / Observations
juin 2019	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06763

Mentions en vert : ajouts

Mention en rouge : supprimées

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- + la zone UA,
- + la zone UB qui comprend :
 - des secteurs UBa comprenant un sous-secteur UBao
 - des secteurs UBb comprenant un secteur UBbo et un secteur UBba,
 - un secteur UBe,
- + la zone UI qui comprend un secteur UIa, un secteur UIb et un secteur UIc.

(la zone UA, les secteurs UBa et UBao et UIa sont situés dans les périmètres de monuments historiques modifiés).

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont:

- + la zone AUao, située dans le périmètre de protection modifié de l'église,
- + la zone 1AUI
- + la zone 2AUI.

La zone agricole dite zone A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV et qui comprend des secteurs Ah, un secteur Aa et un secteur Ax.

La zone naturelle et forestière dite zone N auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V : Cette zone comporte :

- un secteur Na correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.
- un secteur Ne réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Nl pouvant accueillir les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping et de caravanage.
- Un secteur Nh dans lequel les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes et qui comprend un sous-secteur Nha correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre du bourg et aux extensions anciennes de part et d'autre du canal d'Orléans. Les constructions sont soit à un niveau (rez-de-chaussée + combles), soit à deux niveaux (rez-de-chaussée + étage + combles).

Toute la zone est comprise dans le périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.

Le présent règlement a pour objectif essentiel d'organiser une urbanisation en harmonie avec l'existant.

Rappel : tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports, ou loisirs, motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 1.13 - Les sous-sols.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal

Peuvent être autorisés sous condition :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.4 - Les travaux d'entretien ou ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.5 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

c) Electricité et Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Le long des sections de voies indiquées au plan par des flèches conformément à la légende :

- le principe général est celui de l'ordre continu. Ce principe est obtenu par une implantation à l'alignement. Lorsque la (les) construction(s) n'occupe(nt) pas la totalité de la façade du terrain, le complément doit être réalisé par une clôture ;

- une implantation particulière (sens du bâtiment, implantation en limite(s) séparative(s) ou en continuité par rapport à un ensemble bâti) peut être autorisée ou imposée pour améliorer la continuité urbaine et/ou architecturale.

6.2 - Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 5 mètres.

6.3 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit lorsque l'ordre continu est déjà réalisé le long de la voie.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Le long des sections de voies indiquées au plan par des flèches conformément à la légende :

- l'ordre continu est obtenu par une implantation des constructions en limite(s) séparative(s).
- l'implantation en limite(s) séparative(s) n'est pas obligatoire pour les extensions et d'une manière générale chaque fois que l'ordre continu est déjà réalisé. Il conviendra alors de respecter la règle de prospect de l'article 7.2 ci-après et d'assurer la continuité du bâti avec un mur ou un mur-bahut surmonté d'une grille.

7.2. - Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de celle-ci : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit dans ce cas être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.3. - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- o en limite séparative.
- o avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, partie triangulaire de murs pignons, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. La règle de prospect ne s'applique pas pour les extensions des constructions non conformes.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres **lorsque lesdites constructions comportent des toits à pans. Dans le cas de toiture plate, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.** Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.1 - Toitures

11.1.1. - Constructions principales et leurs extensions

Les matériaux de toiture sont la tuile plate de pays à recouvrement (au moins 22 tuiles au m²), l'ardoise naturelle rectangulaire 30x40 ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les toitures des constructions **principales** seront à deux versants principaux, d'une inclinaison minimum de 35° sans débordement latéral supérieur à 5 cm. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (tourelles, terrassons, croupes...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates sont autorisées pour les extensions des constructions principales.

Seuls sont autorisés les lucarnes à deux versants minimum et les châssis de toit. Ces derniers (les châssis de toit) devront être en nombre limité et de dimension réduite et de préférence aménagés sur les faces arrières des constructions.

Ces diverses dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas s'appliquer en cas d'extension ou de réfection d'une toiture existante.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.1.2. - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau. **et Lorsqu'il s'agit d'une construction à pan, la pente doit ~~doivent~~** avoir une inclinaison minimale de 25°. **Les toitures plates sont autorisées.**

Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter ~~au moins un pan avec~~ une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25° **lorsqu'il s'agit d'une construction à pan. Les toitures plates sont autorisées.**

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

11.2 - Matériaux de façade - Menuiseries

12.2.1 - Constructions principales et leurs extensions

Les couleurs des enduits et des façades doivent tenir compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes trop vives ou criardes sont interdites.

Les enduits seront réalisés de préférence au mortier de chaux traditionnel de finition brossée, talochée fin ou lissée à la truelle mais non grattée. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux blanche en veillant à leur coloration et à leur finition. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable par des pigments naturels restant dans les mêmes tonalités (sable, paille, blé...).

Les matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses ou parpaings, ne doivent pas rester apparents.

Les menuiseries seront peintes, les teintes étant choisies dans le nuancier RAL annexé au présent règlement. Les menuiseries pourront également être de teinte chêne, châtaignier ou noyer.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine

12.2.2 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Clôtures

Les clôtures, portails et portillons seront aussi simples et sobres que possible.

L'aspect des murs et murs-bahut devra être en harmonie avec celui de la façade de la construction.

Les couleurs des grilles et autres éléments ajourés doivent rester en harmonie avec celles des menuiseries de la construction et respecter les teintes définies par le 4^{ème} alinéa de l'article 11.2.1.

Les haies devront être composées d'espèces variées choisies de préférence dans la liste jointe en annexe au règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, cette hauteur pouvant être dépassée légèrement par les portails, les poteaux et les piliers.

Clôtures sur voies :

Seuls sont autorisés :

- les murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres,
- les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés (~~grille, lames verticales~~) ou doublés par une haie.
- de plus, uniquement le long des venelles, les grillages doublés d'une haie. Dans ce cas, les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont admises si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Clôtures en limite séparative :

Seuls sont autorisés :

- ~~— les murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres,~~
- ~~— les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés (grille, lames verticales) ou doublés par une haie.~~
- ~~— les grillages doublés d'une haie. Dans ce cas, les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont admises si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.~~
- ~~— Les claustras bois.~~

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension **limitée ou de réfection** d'une clôture non conforme à ces règles.

11.4 - Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- construction soumise à l'avis conforme motivé de l'Architecte des Bâtiments de France,
- constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...,
- construction d'architecture contemporaine de qualité.

Article UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé :

- 1 - Pour les immeubles à usage d'habitation: 2 places par unité de logement.
- 2 - Pour les autres constructions, un nombre de places correspondant aux besoins.

Article UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTIONN III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION D U SOL

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UA15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux parties récentes du bourg en périphérie du centre ancien. Les constructions sont le plus souvent à un niveau (rez-de-chaussée + combles). Elle est destinée à l'habitation (ou éventuellement à l'artisanat ou à des activités sans nuisances).

Le présent règlement a pour objectif essentiel d'organiser une urbanisation en harmonie avec l'existant.

A noter qu'une partie de la zone UB est concernée par les servitudes relatives au forage communal.

La zone comporte :

- un secteur UBa correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique et qui comprend *un sous-secteur UBao* faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n° 3).
- Un secteur UBb qui correspond aux secteurs présentant un habitat moins dense et qui comprend *un sous-secteur UBbo* faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n° 3) et *un sous-secteur UBba* correspondant au périmètre de protection modifié de l'ancienne usine élévatoire du canal.
- Un secteur UBe réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : dans les secteurs UBa et sous-secteurs UBba, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.9 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les sous-sols.
- 1.12 - Dans les secteurs et sous-secteurs UBa, UBao et UBba, les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal

Peuvent être autorisés sous condition :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - En secteurs UBao et UBbo, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation prévues en pièce n°3 du présent PLU.
- 2.2 - Les travaux d'entretien ou ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

A défaut un dispositif d'assainissement non-collectif devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera conçu et implanté de façon à autoriser le branchement ultérieur sur le réseau public par dérivation à l'amont de la fosse septique ou de tout autre dispositif de traitement non-collectif.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

c) Electricité et Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement.

6.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.3 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour l'extension des constructions non conformes à la règle.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, les bâtiments de moins de 3,5 m de hauteur à l'égout du toit peuvent être édifiés en bordure des limites séparatives.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... et la partie triangulaire de murs pignons ne sont pas à prendre en compte pour l'application de la règle de prospect du présent article.

7.3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres **lorsque lesdites constructions comportent des toits à pans. Dans le cas de toiture plate, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.** Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif, publics ou privés ouvrages des services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.1 - Toitures

11.1.1. Constructions principales et leurs extensions

Les matériaux de toiture des constructions à usage d'habitation sont la tuile, l'ardoise naturelle ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation seront à deux versants principaux, d'une inclinaison minimum de 35° sans débordement latéral supérieur à 10 cm. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates sont également autorisées.

Seuls sont autorisés les lucarnes à deux versants minimum et les châssis de toit. Ces derniers (les châssis de toit) devront être en nombre limité et de dimension réduite et de préférence aménagés sur les faces arrière des constructions.

Ces diverses dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas s'appliquer en cas d'extension ou de réfection d'une toiture existante.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.1.2. - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

11.2 - Matériaux de façade - Menuiseries

12.2.1 - Constructions principales et leurs extensions

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent tenir compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes trop vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses ou parpaings, ne doivent pas rester apparents.

Les menuiseries seront peintes, les teintes étant choisies dans le nuancier RAL annexé au présent règlement. Les menuiseries pourront également être de teinte chêne, châtaignier ou noyer.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Dans le secteur UBa s'appliquent de plus les dispositions suivantes :

- Les enduits seront réalisés de préférence au mortier de chaux traditionnel de finition brossée, talochée fin ou lissée à la truelle mais non grattée. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux blanche en veillant à leur coloration et à leur finition. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable par des pigments naturels restant dans les mêmes tonalités (sable, paille, blé...). Les enduits plastiques sont interdits.

12.2.2. - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Clôtures

Les clôtures, portails et portillons seront aussi simples et sobres que possible.

L'aspect des murs et murs-bahut devra être en harmonie avec celui de la façade de la construction.

Les couleurs des grilles et autres éléments ajourés doivent rester en harmonie avec celles des menuiseries de la construction et respecter les teintes définies par le 3^{ème} alinéa de l'article 11.2.1.

Les haies devront être composées d'espèces variées choisies de préférence dans la liste jointe en annexe au règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La hauteur maximale des clôtures sur voies est fixée à 1,50 mètres, celle des clôtures sur limites séparatives à 2 mètres, ces hauteurs pouvant être dépassées légèrement par les portails, les poteaux et les piliers.

Clôtures sur voies :

Seuls sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur de 1.50 mètres maximum.
- les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés (~~grille, lames verticales~~) ou doublés par une haie,
- ~~les grillages doublés d'une haie~~. Dans ce cas, les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont admises si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.
- les haies.

Clôtures en limite séparative :

Seuls sont autorisés :

- ~~— les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés (grille, lames verticales) ou doublés par une haie,~~
- ~~— les grillages doublés d'une haie. Dans ce cas, les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont admises si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.~~
- ~~— les haies.~~
- ~~— Les claustras bois.~~

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension limitée **ou de réfection** d'une clôture non conforme à ces règles.

11.4- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 11.5 - Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
 - construction soumise à l'avis conforme motivé de l'Architecte des Bâtiments de France,
 - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...
 - constructions d'architecture contemporaine de qualité.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé :

- 1 - Pour les immeubles à usage d'habitation: 2 places par unité de logement.
- 2 - Pour les autres constructions, un nombre de places correspondant aux besoins.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être accompagnés de plantations d'arbres en quantité suffisante pour s'accorder à l'aspect rural de la commune.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,35 sauf pour le secteur UBB ou il est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UB15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AUao

Caractère de la zone

Cette zone peu équipée mais proche des équipements structurants, est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'activités compatibles avec le voisinage peuvent y être admises. Elle correspond plus spécifiquement à d'anciennes friches industrielles que la commune souhaite réhabiliter.

Ce secteur fait l'objet de schémas d'aménagement figurant dans les "**Orientations d'Aménagement et de Programmation**" du PLU qui serviront de référence à l'urbanisation de ce secteur.

La zone AUao doit être urbanisée de façon contrôlée et organisée, c'est pourquoi les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées mais des opérations d'aménagement d'ensemble peuvent y être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble du secteur,
- que la réalisation des équipements soit assurée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUao1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.9 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - les sous-sols.
- 1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE AUao2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'ils se fassent lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Les équipements publics, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'alinéa 2.1.

2.3 - Les équipements d'accompagnement à ces opérations d'habitat (tels que commerciaux, culturels, sportifs...) ainsi que les autres constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUao1 et à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent.

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUao3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Article AUao4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

c) *Electricité et Télécommunications*

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article AUao5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUao6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - La construction principale sera implantée avec un retrait compris entre 3m et 6m par rapport à l'alignement.

6.2 - Les annexes isolées seront implantées en fond de parcelle.

Article AUao7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Quand la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... et la partie triangulaire de murs pignons ne sont pas à prendre en compte pour l'application de la règle de prospect du présent article.

Article AUao8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUao9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUao10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres **lorsque lesdites constructions comportent des toits à pans. Dans le cas de toiture plate, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.** Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif, publics ou privés ouvrages des services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

Article AUao11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.1 - Toitures

Les matériaux de toiture des constructions à usage d'habitation sont la tuile, la tuile mécanique ou l'ardoise rectangulaire (au moins 22 tuiles ou ardoises au m²) ou des matériaux d'aspect et de teinte identique.

Les toitures des constructions d'habitation de niveau R seront à 2 versants d'une inclinaison comprise entre 38° et 45°, celles de niveau R+1 pourront comporter des croupes.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les lucarnes de toit seront à deux versants et implantées au droit des façades.

Les châssis de toit devront être en nombre limité et de dimension réduite.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.2 - Matériaux de façade - Menuiseries

Les matériaux utilisés pour les façades des annexes seront identiques à ceux des façades des constructions principales, excepté pour les abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent tenir compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes trop vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses ou parpaings, ne doivent pas rester apparents.

Les montants des lucarnes, des fenêtres et portes-fenêtres seront en brique, pierre ou élément maçonné préfabriqué.

Les menuiseries seront peintes, les teintes étant choisies dans le nuancier RAL annexé au présent règlement. Les menuiseries pourront également être de teinte chêne, châtaignier ou noyer.

Les enduits seront réalisés de préférence au mortier de chaux traditionnel de finition broyée, talochée fin ou lissée à la truelle mais non grattée. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux blanche en veillant à leur coloration et à leur finition. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable par des pigments naturels restant dans les mêmes tonalités (sable, paille, blé...). Les enduits plastiques sont interdits.

En outre, pour les maisons de la rue Alphonse Desbrosse, le soubassement et les appuis seront marqués par un bandeau filant sur la façade.

11.3 - Clôtures

Les clôtures, les portails et portillons seront aussi simples et sobres que possible. L'aspect des murs et des murs-bahut, lorsqu'ils sont autorisés, devra être en harmonie avec celui de la façade de la construction. De même, les couleurs des grilles et autres éléments ajourés, lorsqu'ils sont autorisés, doivent rester en harmonie avec celles des menuiseries de la construction. Les haies devront être composées d'espèces variées choisies de préférence dans la liste annexée au présent règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Clôtures sur voies :

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètres. ~~le long de la voie principale, 1,20 mètres le long des voies secondaires et de desserte interne.~~

Seuls sont autorisés :

- Coté voie principale : les murs maçonnés et les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés (~~grille, lames verticales~~) ou doublés par une haie.
- Coté voie secondaire : les murs maçonnés, les grillages doublés d'une haie taillée et les haies taillées seules.
- Coté desserte interne : les murs maçonnés, les grillages doublés d'une haie taillée et les haies taillées seules.

Clôtures en limite séparative :

~~La hauteur maximale est fixée à 1,20 mètres.~~

~~Les clôtures réalisées en grillage devront être doublées par une haie. Dans ce cas, l'utilisation de plaques et de poteaux bétons est admise à hauteur d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.~~

11.4- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m par rapport au terrain naturel.

11.5 - Garages - Abris de jardin

Les garages seront soit accolés à la maison avec une toiture à 2 pentes identiques à celles de la maison, soit compris dans la maison.

Les abris de jardin et autres annexes seront implantées à l'arrière de la parcelle.

11.6 - Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- construction soumise à l'avis conforme motivé de l'Architecte des Bâtiments de France,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants,
- construction d'architecture contemporaine de qualité.

Article AUao12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé 2 places par unité de logement.

Article AUao13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les parties communes des opérations d'aménagement doivent être accompagnés de plantations d'arbres rappelant une ambiance de parc côté voies principale et secondaires et une ambiance de résidence boisée en interne.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUao14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le COS est fixé à 0,35.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE AUao15-OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AUao16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.