

**DEPARTEMENT DES YVELINES**

---

**Commune d'ABLIS**

---

**"LE BREAU"**

---

**PA10**

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**PREAMBULE**

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs E.D.F. ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement Le Bréau sont édictées pour le secteur AUR2e.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone AUR2e en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du P.L.U. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du P.L.U., elles s'appliquent en priorité sur ce dernier, exception faite pour le lot n° 1 qui sera uniquement régi par le règlement du P.L.U. applicable à la zone AUR2e.

## Disposition applicable à la zone AUR2

Quartiers résidentiels (maisons avec jardins, petits collectifs...)

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble à dominante logements.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Elle comprend un secteur AUR2e correspondant à la zone de projet à destination principale de logements d'Ablis Sud.

### **ARTICLE 1 AUR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions agricoles
- Les constructions à destination d'entrepôts non liées à une activité commerciale ou artisanale
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire et / ou d'aménager,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

### **ARTICLE 2 AUR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement. Ce schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Le lotissement ayant un caractère résidentiel, l'usage artisanal, commercial ou professionnel des constructions n'est admis que dans les conditions suivantes :

- qu'il n'en résulte aucun changement non autorisé dans le volume de la construction et de ses annexes,
- que l'aspect de la construction réponde toujours aux conditions du présent règlement,
- qu'il s'agisse d'une activité non bruyante, non polluante et n'apportant aucune gêne d'aucune sorte au voisinage, et que les besoins de stationnement occasionnés par l'activité en question soient trouvés à l'intérieur du lot correspondant.

## **ARTICLE 3 AUR2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

## **ARTICLE 4 AUR2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2- Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les propriétaires des constructions devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal et du règlement du service public d'assainissement non collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif et actuellement non équipés, toute construction doit être équipée de son propre système d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de l'habitat et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques sous réserve des éventuelles autorisations réglementaires nécessaires.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait et gonflement des argiles (se référer à la carte présente en annexe 7.3 du dossier PLU).

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles de stocker les apports pluviaux ou de les infiltrer sur la parcelle en tenant compte de la nature du terrain, de sa surface et de sa capacité d'infiltration afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Afin de respecter les dispositions du SDAGE Seine-Normandie, le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

## ARTICLE 5 AUR2 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet

Les caractéristiques des terrains sont définies par le plan parcellaire ainsi que dans l'annexe 6 du présent règlement.

## ARTICLE 6 AUR2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge de retrait est fixée à 5 m minimum.

Toutefois, dans le secteur AUR2e, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 m minimum.

Des modèles de maisons (A, A1, A2, A3, B, B1, C, C1, D et L) figurent au plan PA4 du dossier de permis d'aménager. Leurs implantations devront respecter le principe énoncé ci-dessous.

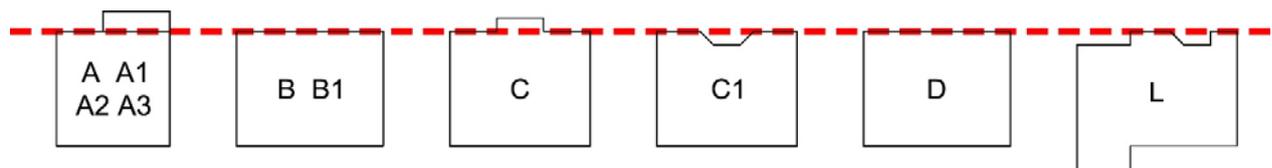
Seuls :

- Le porche et l'avancée de garage des modèles A, A1, A2 et A3,
- Le fronton saillant du modèle C,
- Le balcon éventuel du modèle C1 ou du modèle L,

dépassent du trait d'implantation.

Les autres parties des constructions sont sur le trait d'implantation ou en retrait de celui-ci.

### PRINCIPE D'IMPLANTATION DES MODÈLES FIGURANT AU PLAN PA4



Pour les lots n° 15, 34, 55, 57 et 60 c'est la partie la plus avancée de la construction qui sera implantée sur le trait d'implantation.

Pour les lots n° 70 et 71, les règles d'implantation sont celles du règlement du PLU. Toutefois une distance minimum devra être respectée entre le portail et la porte de garage. Elle sera de 6,50 m en cas de portail à deux battants et 5,50 m en cas de portail coulissant.

Pour le lot n° 49, 72, 73 et 74 les règles d'implantation sont celles du règlement du PLU pour la partie de construction principale. La partie garage devra être implantée sur le trait d'implantation garage ( — Ga) défini au plan PA4.

## **ARTICLE 7 AUR2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**Toutefois dans le secteur AUR2e**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade ne comportant pas d'ouverture créant des vues doit être au moins égale à 2,50 mètres. Lorsque la façade ou les parties de façade comportent des ouvertures créant des vues, cette marge est fixée à 4 m minimum.

Dans toute la zone AUR2, en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

Les constructions principales et les annexes des lots n° 14, 15 et 70 à 74 ne pourront pas être accolées à la limite formant le périmètre de l'opération.  
Lorsque le trait d'implantation présent au plan PA4 ne s'étend pas jusqu'à une limite séparative, il n'y aura pas de possibilité d'accolement avec celle-ci.

## **ARTICLE 8 AUR2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

## **ARTICLE 9 AUR2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de l'unité foncière.

Toutefois dans le secteur AUR2e, l'emprise au sol maximum est fixée à :

- 50 % pour les unités foncières ayant une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- 40 % pour les autres unités foncières.

## **ARTICLE 10 AUR2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

**Dans le secteur AUR2 e:** la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m en cas de toiture à pentes, 7 m en cas de toiture terrasse. Ces hauteurs correspondent à 3 niveaux de construction soit R+1+combles aménagés pour les toitures à pentes, et 2 niveaux de construction, soit R+1 en cas de toiture terrasse.

Ponctuellement, le règlement graphique (plan de zonage) identifie des secteurs de hauteur spécifique où la hauteur maximum au faîtage est de 13 mètres pour les toitures à pente et de 10,5 mètres pour les toitures terrasses. Ces côtes altimétriques correspondent à R+2+C pour les toitures à pentes et R+2 pour les toitures terrasses.

Dératellement :

- Il n'y aura pas de dératellement au-dessus des R+1 des modèles imposés.
- Un dératellement maximum de 0,40 m sera autorisé au-dessus des R+1 des modèles libres.
- Les modèles imposés B et B1 auront un dératellement compris entre 1,20 m et 1,60 m.
- Les modèles libres en R+Combles auront un dératellement minimum de 1,20 m.
- Les combles perdus sur rez-de-chaussée sont interdits.

Cotes altimétriques :

- Les cotes altimétriques NGF des seuils de garage et des dalles rez-de-chaussée finies des futures constructions devront figurer dans les demandes de permis de construire.
- Les cotes NGF à l'égout du toit et au faîtage devront également apparaître sachant que la cote à l'égout sera prise au-dessus de la maçonnerie.

**ARTICLE 11 AUR2 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les couleurs

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les murs

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Les toitures :

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade n'excèdera pas 1,35 mètre.

Les annexes :

Devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs. Toutefois, les abris de jardin pourront être construits avec des matériaux ayant l'aspect du bois.

- Les façades

Des modèles imposés de maisons figurent au plan PA4 et sont décrits en annexe 5 du présent règlement.

- Les murs :

Les matériaux destinés à être recouverts (par exemple parpaings, briques, béton cellulaire, ...) ne seront pas laissés bruts. Ils seront habillés soit avec un enduit gratté soit avec un bardage bois. Des briques de parements pourront être utilisées pour traiter des détails (par exemple en fond de porche, en encadrement de baie, ....)

Dans le cas de façade en enduit, les baies seront encadrées par des modénatures (cadres ou striage général de la façade) qui seront lissées ou talochées ou grattées. Dans ce dernier cas, la couleur de l'enduit sera différente.

Dans des harmonies blanc/gris, des blancs cassés pourront être autorisés pour l'enduit principal ainsi que des gris moyens pour les modénatures.

Un soubassement d'une hauteur minimum de 0,60 m et une corniche compléteront l'habillage de la façade.

- Les percements :

Dans une façade d'esprit traditionnel, ils seront plus hauts que larges. Une exception pourra être faite pour la fenêtre de cuisine.

Dans une façade d'esprit contemporain, il n'y aura pas de règle de forme même si une ouverture ne devra pas être hors d'échelle par rapport aux dimensions de la façade (exemple : on ne mettra pas de porte fenêtre de plus de 2,40 m de large sur une façade de 8 m).

- Les menuiseries :

Les fenêtres et les portes fenêtres seront en bois, en aluminium ou en PVC. Elles pourront être blanches. Les volets roulants seront en aluminium ou en PVC. Ils pourront être blancs.

Les volets traditionnels, les portes d'entrée, de service et de garage ne pourront pas être en PVC. Ils seront tous peints dans la même teinte, le blanc et les lasures étant interdits.

Les portes de garage seront à cassettes et/ou à larges lames horizontales suivant l'aspect souhaité.

Les volets traditionnels seront persiennés sur toute leur hauteur.

Lorsqu'elles sont métalliques, les portes d'entrée et de garage seront pré-laquées d'usine.

- Les toitures :

- Les pentes :

Les toitures à quatre pentes sont interdites. Les croupes sont autorisées.

Comme indiqué en annexe 5 du présent règlement, les modèles imposés auront une pente de toiture de 35°.

Les modèles libres pouvant être accolés à un modèle imposé auront une pente de toiture de 35° également.

Les modèles libres en R+1 devront avoir une pente de toiture comprise entre 35 et 40°.

Les modèles libres en R+combles devront avoir une pente de toiture comprise en 40 et 45°.

Toutefois en cas de possibilité d'accolement de deux modèles libres leur pente de toiture sera de 40°.

Sur les lots n° 70 et 71 une toiture terrasse peut être autorisée.

Dans tous les cas, sur une même maison les toitures en pente dont les faîtages sont parallèles auront une pente de toiture unique.

- Les matériaux :

Les toitures seront couvertes en tuiles plates de terre cuite au nombre 20/m<sup>2</sup> minimum (type Beauvoises, Giverny PV, Rully, Vauban, etc...). Elles seront de teinte nuancée ou ardoisée.

Les ardoises naturelles ou synthétiques sont également autorisées ainsi que les traitements en zinc ou en cuivre.

- Les ouvertures, les panneaux solaires et les souches de cheminées :

Les châssis de toit et les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture.

Les châssis de toit auront une dimension maximum de 0,80 m de large par 1,20 m de haut. Cette règle ne vaut pas pour les châssis de toit d'angle (velux d'angle) qui seront toutefois limités à 0,80 m de large, leur partie verticale ayant une hauteur de 0,95 m.

Les lucarnes auront une largeur maximum de 1,35 m hors tout. Elles seront obligatoires en façade sur rue pour les deux ouvertures principales des R+Combles en modèle libre, sauf dans des versions plus contemporaines où elles peuvent être remplacées par des châssis de toit d'angle.

Les souches de cheminée seront placées à proximité du faîtage et en partie arrière de la toiture.

- Les sous-sols :

Les sous-sols sont autorisés sur tous les lots. Les garages en sous-sol sont interdits.  
Les caractéristiques techniques des réseaux ne permettent pas la récupération gravitaire des eaux au niveau des sous-sols.

Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

**Sur rue :**

La hauteur totale maximum de la clôture sera de 1,80 m.

Les clôtures seront constituées d'un grillage, il doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton ou en bois sont déconseillés ; côté rue, le grillage sera positionné en retrait derrière une haie afin de le masquer. La haie n'excèdera pas 1,80 mètre de hauteur et le grillage aura une hauteur au minimum de 15 cm inférieure à celle de la haie.

Les clôtures sur rue apparaissent au plan PA9 ainsi qu'à l'annexe 4 du présent règlement.

Sur les lots n° 49 et 70 à 74 la mise en place d'un portail est obligatoire.

Sur les autres lots les portails sont interdits.

En attendant que les haies aient poussées, seule la mise en place de pare vue en brande végétale est autorisée, à l'exclusion de tout autre système. Elle aura la hauteur du grillage.

- Clôtures basses :

Pour les lots n° 2 à 13, 16 à 29, 31 à 33, 35 à 37, 39 à 44, 46 à 48, 50 à 54, 56, 58 à 60 et 62 à 69, il sera mis en place des clôtures basses. Elles seront constituées de grillage de 1,20 m doublé d'une haie végétale de 1,35 m taillée à terme (cf. PA9 et annexe 4).

- Clôtures hautes :

En façade avant pour les lots n° 14, 15, 30, 34, 38, 45, 49, 55, 57, 61, 70 à 74 et sur tous les lots en façade arrière, il sera mis en place des clôtures hautes. Elles seront constituées de grillage de 1,50 m doublé d'une haie végétale de 1,80 m taillée à terme (cf. PA9 et annexe 4).

### En limites séparatives :

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur. Dans le cas d'un grillage qui double une haie, celui-ci aura une hauteur au minimum de 15 cm inférieur à la haie. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

Les clôtures devront être composées :

- soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur.
- soit d'un grillage, il doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton ou en bois sont déconseillés ; juste devant, côté rue, sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer.

#### - En limite séparative :

- les clôtures seront constituées de grillage de 1,50 m et de haies de 1,80 m taillées à terme. Toutefois en partie avant entre deux lots dont la clôture sur rue est basse, elles seront constituées de grillage de 1,20 m doublé de haie de 1,35 m de hauteur. En façade arrière, entre deux maisons accolées ou lorsqu'au moins une maison vient en limite séparative, le pignon de l'une d'entre elles pourra être prolongé par un mur de 1,80 m de haut et de 4 m de long maximum.
- En attendant que les haies aient poussées, seule la mise en place de pare vue en brande végétale est autorisée, à l'exclusion de tout autre système. Elle aura la hauteur du grillage en façade avant et sera limitée à une hauteur de 1,80 m en façade arrière.

#### - Clôtures à l'intérieur des parcelles :

- En façade avant des constructions, entre la clôture sur rue et la maison le long des places de jour, un grillage de 1,20 m et un portillon (en bois ou en métal) de même hauteur pourront être posés à l'exclusion de tout autre système. Ce dispositif devra être le plus discret possible.
- Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative et que les clôtures sont basses en façade avant, un retour de clôture haute pour fermer ce passage est autorisé. Il comprendra un grillage de 1,50 m de hauteur et une haie de 1,80 m. Ce système pourra être complété par un portillon de 1,50 m (en bois ou en métal). Ce dispositif devra être le plus discret possible.
- En attendant que les haies aient poussées, seule la mise en place de pare vue en brande végétale est autorisée, à l'exclusion de tout autre système. Elle aura la hauteur du grillage.

## ARTICLE 12 AUR2 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur son unité foncière, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement. Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe 2 du présent règlement.

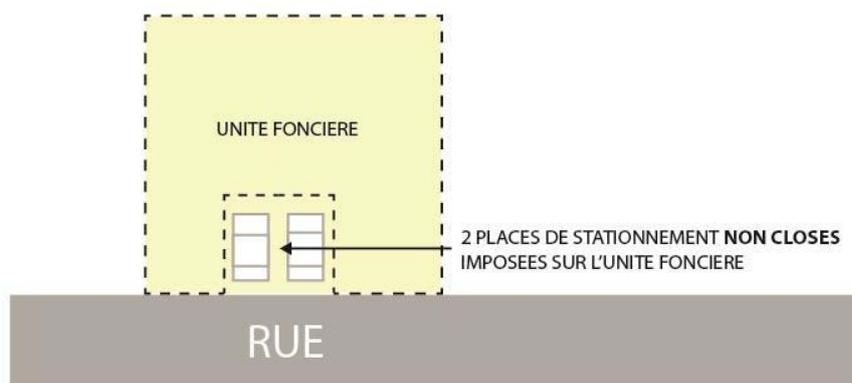
Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- En cas de division

### Construction à usage de logement – modalité de réalisation des places de stationnement :

Pour tout logement, les obligations fixées en annexe devront donner lieu à la réalisation de deux places de stationnement non closes sur l'unité foncière, en vis-à-vis de la rue (cf. schéma). Les modalités de réalisation des autres places ne sont pas imposées.

Par ailleurs, une particularité s'ajoute à la règle générale dans la zone AUR2e : deux places de stationnement non closes doivent être réalisées sur l'unité foncière : le portail (s'il existe) devra être reculé de 5 m par rapport à l'alignement de la rue ou de l'emprise publique. Dans le cas d'opérations d'ensemble réalisées à compter de la date d'approbation du présent règlement, et en cas d'impossibilité technique de réalisation des 2 places non closes sur la parcelle, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser le nombre de places manquantes en complément des places obligatoires (1 place pour 3 logements) dans le périmètre de l'opération.



Dimension d'une place : 5 m minimum x 2,50 m minimum

Les garages en sous-sol sont interdits.

Une place de stationnement fermée est obligatoire en complément des places de jour.

## **ARTICLE 13 AUR2 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **Les espaces libres**

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre. Il doit être compatible avec les règles de constructibilité mentionnées dans les annexes sur les terrains argileux.

Il sera conservé, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins **30 %** de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Dans la zone AUR2e, au minimum un arbre (planté ou conservé) devra être présent sur le lot.

### **Les aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

## **ARTICLE 14 AUR2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet

Conformément aux articles L 123-1-5 et R 442-11 du code de l'urbanisme, une attestation lot par lot sera remise à chaque acquéreur stipulant la non réglementation de la superficie de plancher.

## **ARTICLE 15 AUR2 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 AUR2 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## ANNEXES

Annexe 1 : Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement	16
Annexe 2 : Normes applicables en matière de places de stationnement et modalités de réalisation.	23
Annexe 3 : Cahier de recommandations pour la qualité esthétique et architecturale des constructions à usage d'habitation.	25
Annexe 4 : Clôtures des lots	31
Annexe 5 : Modèles de maisons	35
Annexe 6 : caractéristiques des terrains	43

## ANNEXE 1

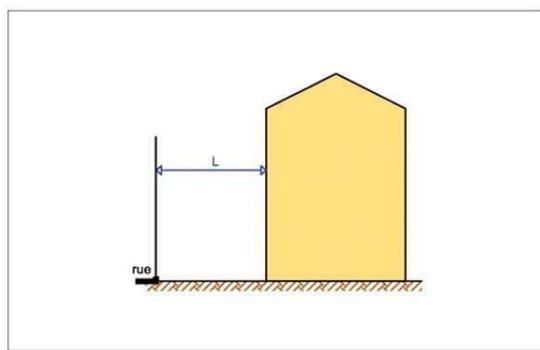
### LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

**Equipements collectifs** : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

#### Modalité de calcul de la longueur (L)

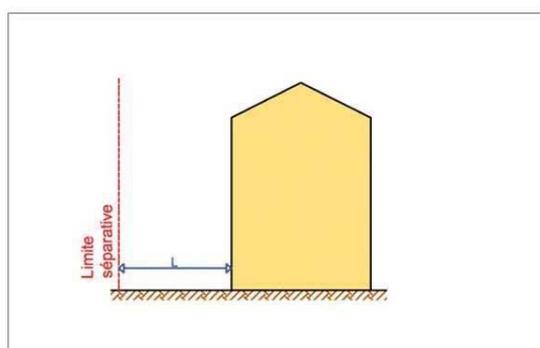
Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

---

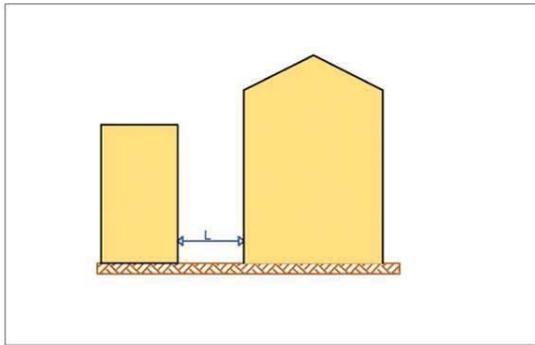


Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :

---



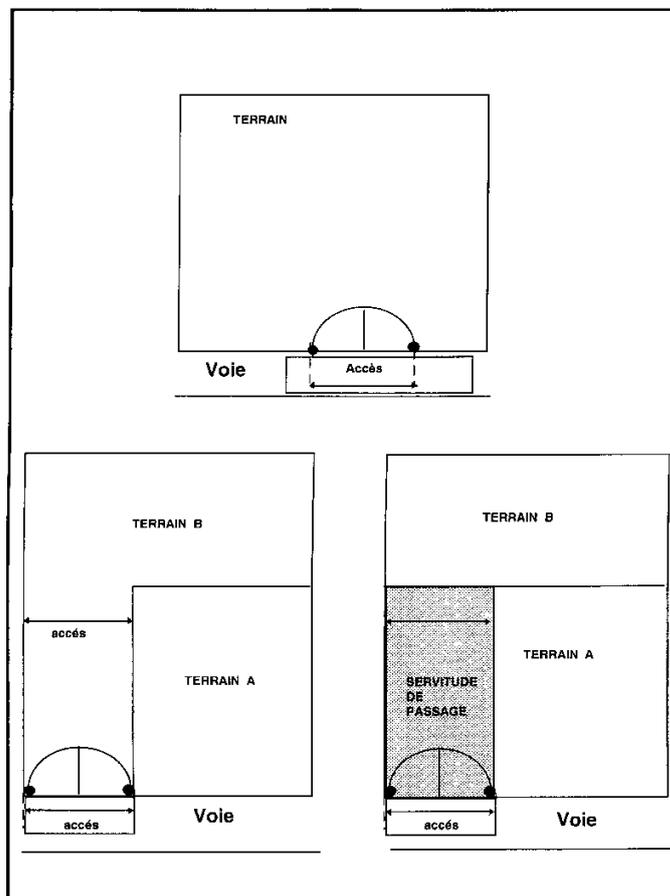
Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



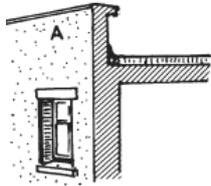
**Accès et voie nouvelle :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère** : muret plein ou à claire-voie établi au fait des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



**Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

**Annexe (construction annexe) :**

Est considérée comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : abri de jardin, remise à bois, garage, autres.

**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

**Coefficient de biodiversité :**

Voir la définition « surface de pleine terre perméable ou éco-aménageable »

**Construction principale :**

Par opposition aux constructions annexes, la construction principale désigne la principale construction de l'unité foncière quelle que soit sa destination : habitat, activité économique, équipement.

**COS :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 m<sup>2</sup> de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200). Le COS a été supprimé par la loi ALUR du 26 mars 2014.

**Emplacement réservé :**

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

**Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :**

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

**Extension :**

Agrandissement de la construction principale.

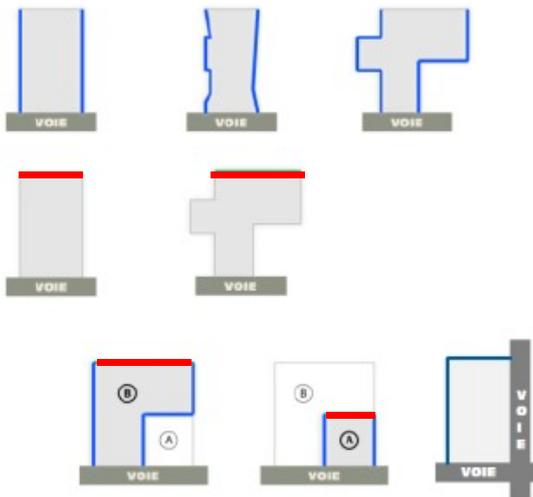
**Façade :**

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

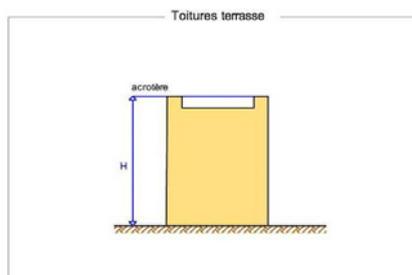
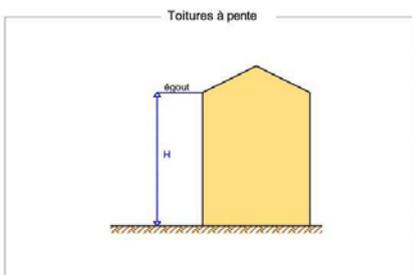
**Limites latérales et limites de fond de parcelle**

La limite de fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

**Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains**



**Modalités de calcul de la hauteur des façades :** la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



### Surface de pleine terre perméable ou éco-aménageable (= « coefficient de biodiversité ») :

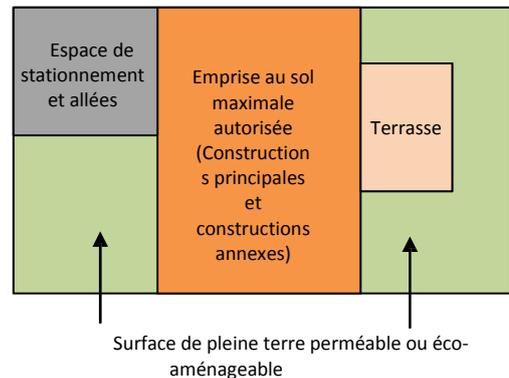
La surface de pleine terre perméable ou éco-aménageable également nommé « coefficient de biodiversité » correspond à un pourcentage minimum de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9 (cf. schéma ci-dessous.). Cet espace de jardin doit être aménagé de manière à permettre l'infiltration des eaux et à ne disposer d'aucun traitement de sol autre que la terre. Il ne doit présenter aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition du coefficient de biodiversité, les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situés en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause une surface de pleine terre.

*Exemple, pour un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol (art.9) fixée à 40 %, et un coefficient de biodiversité (art. 13) fixé à 50 % minimum de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions :*

→ L'emprise au sol maximale de tout type de constructions est de 400 m<sup>2</sup>

→ La surface de pleine terre perméable ou éco-aménageable devra

être d'au moins 50 % des 600 m<sup>2</sup> non bâti, soit un minimum de 300 m<sup>2</sup>.



### Terrain naturel – sol existant :

Sauf impossibilité technique majeure, la hauteur de la dalle en rez-de-chaussée des constructions se situera au minimum au niveau de la bordure du trottoir, avant exécution des fouilles et remblais.

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant, celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excèdera 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.

### Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

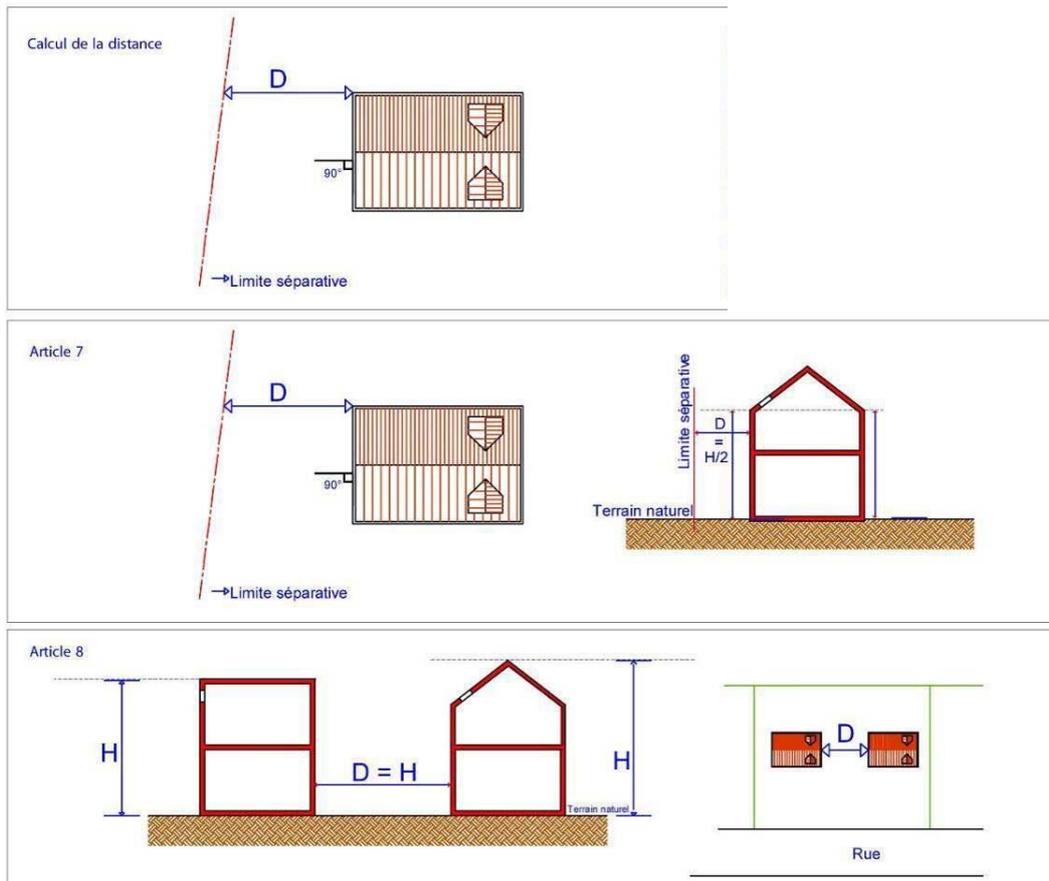
- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

**Lucarne :**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

**Marge de recul ou de retrait :**

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

**ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul**

Exemple indicatif d'application des articles 7 et 8 du présent règlement

Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

**Ouverture :**

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture.

**Pan d'une toiture :**

Surface plane formée par un versant de toiture.

**Surface de plancher :**

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

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

**Unité foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

**Vues :****Notion d'ouvertures créant des vues :**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

**Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- au rez-de-chaussée, les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ; à l'étage l'appui de ces ouvertures devra être positionné à une hauteur minimum de 1,70 mètre du plancher
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et paliers des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

## **ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION**

### **I - Dimensions des places et des voies d'accès :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4 % pour les rampes d'accès aux immeubles sauf impossibilité technique majeure. Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

### **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

#### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

#### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- Par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement
- Par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement par logement et trois places maximum imposées par logement.

*Par exemple,*

*- en cas de rénovation d'une grange avec la création d'un logement de 45 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé une place de stationnement.*

*- pour la création d'un immeuble de 4 logements de 60 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé 8 places de stationnement.*

*- pour la création d'une maison de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être réalisé 2 places minimum, 3 places maximum.*

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

#### **Exception :**

- En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

#### **Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*

### **Construction à usage commercial :**

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà du seuil de 100 m<sup>2</sup>, une place de stationnement doit être créée par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 2 chambres

### **Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :**

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, les places de stationnement imposées en application du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Par ailleurs lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

<p style="text-align: center;"><b>ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LA QUALITE ESTHETIQUE ET ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</b></p>
--

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

**Sommaire**

<b>1- Recommandations générales</b>	<b>26</b>
<b>2- Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves</b>	<b>27</b>
<b>3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes</b>	<b>28</b>
<b>4- Dispositions applicables aux clôtures</b>	<b>29</b>

## 1 - RECOMMANDATIONS GENERALES

---

**Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement,** il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
  - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
  - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
  - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

### b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- **les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.  
Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les avancées de toitures

**S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence :
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements

**S'ils sont posés en façade ou pignon :** ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles

- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité. Est déconseillée la réalisation de haies de thuyas.

- **Les éoliennes domestiques**

Pour des raisons esthétiques, les éoliennes domestiques intégrées dans la toiture sont autorisées ; les éoliennes sur mat sont interdites.

- **Les antennes :** est recommandé le raccordement au câble afin d'éviter la pose d'antennes.

**2 - RECOMMANDATIONS APPLICABLES POUR LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS NEUVES**

---

**Dispositions générales :** Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés, les constructions devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

**Choix du parti architectural**

- Le parti d'architectural peut être :
  - ✓ Soit d'inspiration traditionnelle
  - ✓ Soit d'inspiration contemporaine, ce qui n'exclut pas d'avoir recours à des références de l'architecture traditionnelle

**a) Volumes – gabarits – proportions**

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes.

Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

**b) Façades, murs**

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles pourront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

**c) Ouvertures : portes fenêtres**

Les proportions des ouvertures, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

**d) Les toitures et les ouvertures dans les combles**

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : degré de pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Châssis de toit (Velux) : les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

**e) Choix des couleurs**

Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre.

Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction.

**3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS D'INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :  
REHABILITATION MODIFICATION, EXTENSION, SURELEVATION**

---

**Ouvertures dans les combles**

Les lucarnes anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être bien insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de balcon, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois

## 4 - LES CLOTURES

---

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés.

### a) Les différentes catégories de clôtures

Il existe 3 grandes catégories de clôtures :

- murs pleins enduits, murs en pierre, souvent associés à des grandes propriétés ou à des maisons anciennes de qualité,
- mur bahut surmonté d'une grille (ou d'élément de clôtures en bois), pouvant être doublé de végétation (les essences persistantes ou très denses sont à éviter),
- clôtures végétales (les essences persistantes ou très denses sont à éviter).

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique : il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition donne une clôture de qualité. (La combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent)

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne devra pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des clôtures végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

### b) Recommandations par catégories de clôtures

#### Les murs pleins de 1,80 m maximum (2 mètres dans certains cas)

##### *Les matériaux préconisés*

En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre.

##### *Les joints*

La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

##### *Le chaperon*

Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.

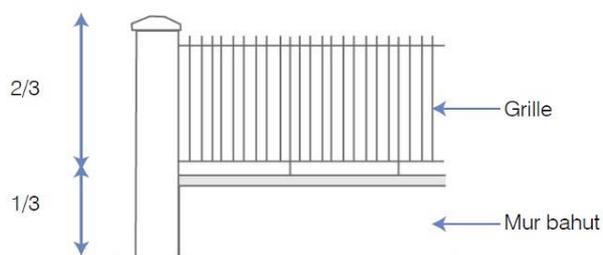
#### Le mur bahut surmonté d'une grille

##### *- Le mur*

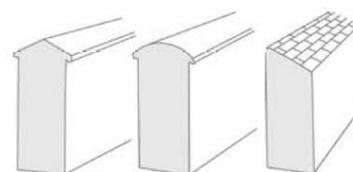
*Mur bas, entre 60 et 80 cm de hauteur.*

Il peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.

Eviter les imitations de pierres ou les fausses briques.



Il peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.



- *Le dispositif en surélévation du mur*

Selon les quartiers, il peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré. Éviter les clôtures pleines. Le PVC est déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre. Le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété. Ceux-ci devront s'inspirer notamment des exemples ci-après :

- *L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation*

Privilégier le végétal, en reprenant les conseils donnés pour la clôture végétale.

Haie plurispécifique, composée de végétaux à feuilles persistantes et de végétaux à feuilles caduques.

Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

La clôture végétale (préconisée en zone UR, A et N)

*Les végétaux*

Privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique

Choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

Éviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) : elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.

*La haie*

Forme stricte, ambiance plus urbaine

- peut servir de clôture

- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues

- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences

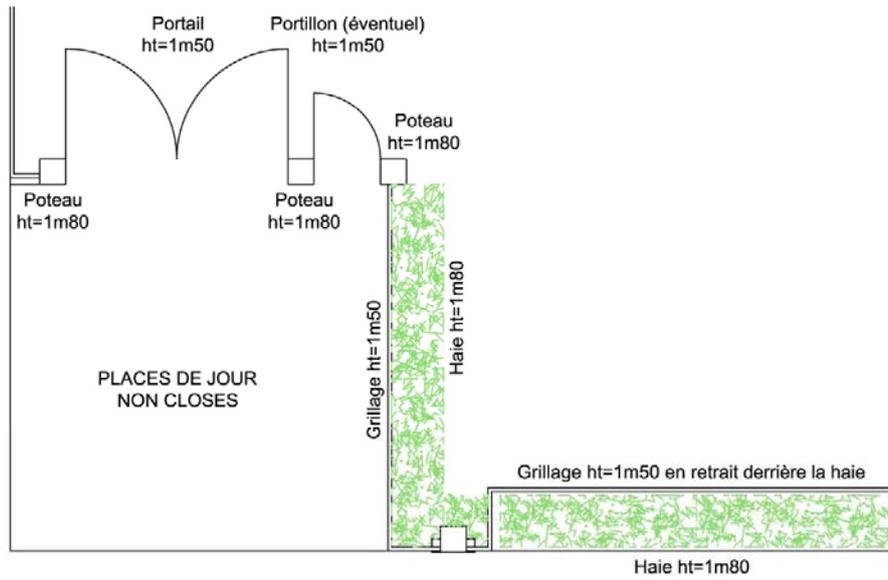
*Le grillage accompagnant le végétal*

Le grillage sera posé de préférence, derrière la haie, côté intérieur de la parcelle

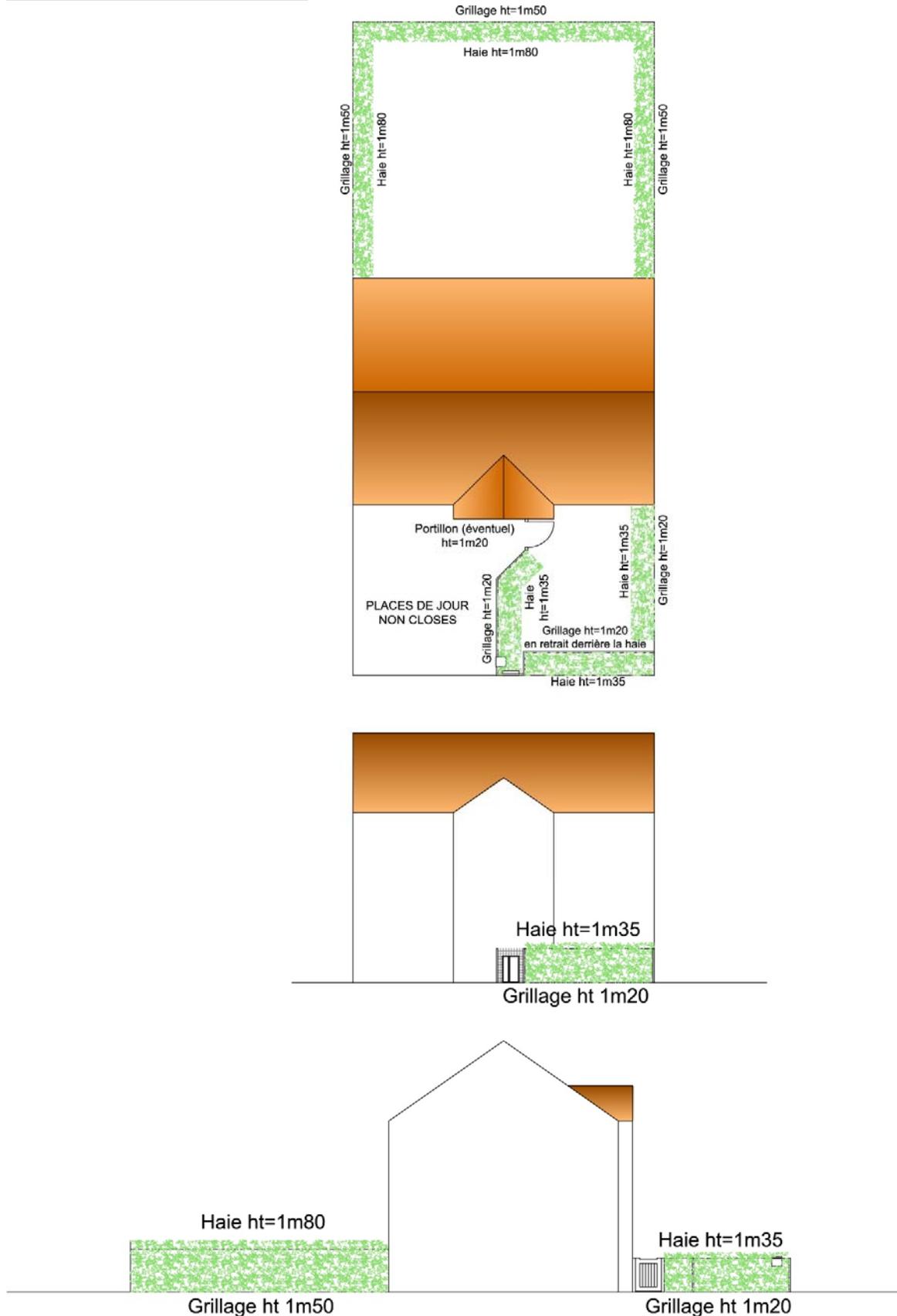
Privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert).

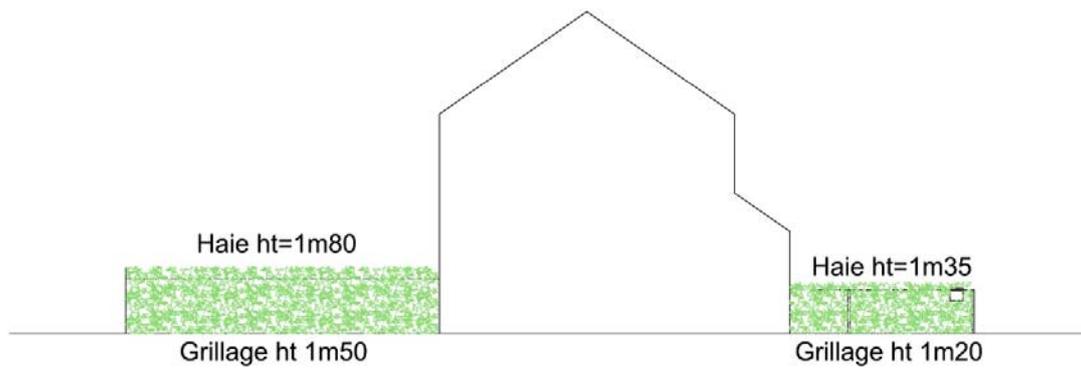
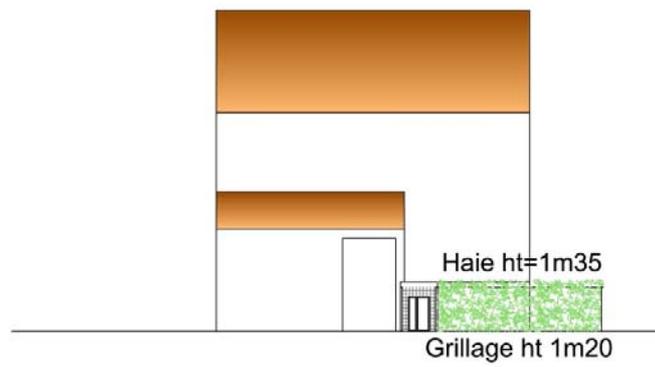
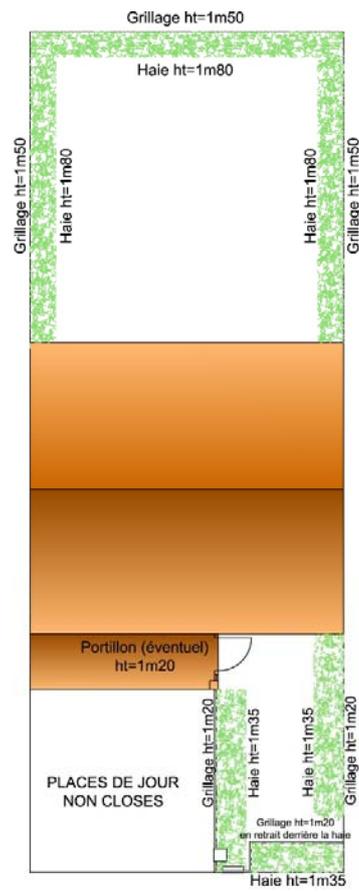
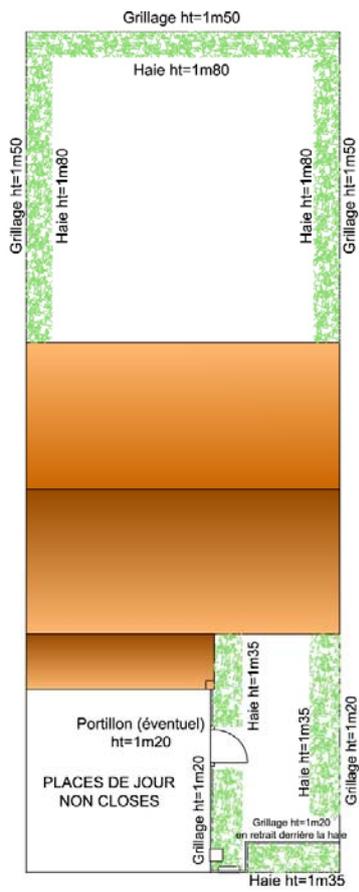
## ANNEXE 4 : CLÔTURES DES LOTS

### CLÔTURE HAUTE SUR RUE AVEC PORTAIL (lots n° 49 et 70 à 74)



**CLÔTURE BASSE SUR RUE SANS PORTAIL, PRINCIPE DE CLÔTURE INTÉRIURE LE LONG DES PLACES DE JOUR ET CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES**





## RÈGLEMENTATION DES PARE-VUES

Brande végétale autorisée



Exemples de pare-vues interdits (non exhaustif)



## ANNEXE 5 : MODELES DE MAISONS

Ces modèles de maisons imposées figurent sur chaque lot concerné au plan PA4 du dossier de permis d'aménager. Ce sont des modèles R+1 sans dératellement en pente 35° à l'exception des modèles B et B1 qui sont en R+Combles en pente 35° avec un dératellement compris entre 1,20 m et 1,60 m.

### **Modèle A**

Le modèle A est un modèle dont le garage est encastré dans le volume principal de la construction.

Un porche maçonné abritera la porte d'entrée.

La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera de 1,50 m.

C'est une maison d'aspect traditionnel.

- En façade avant : Les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium). Cette façade pourra éventuellement être dotée d'un fronton maçonné ayant une base correspondant à la largeur de l'ouverture qu'il chapeaute plus 0,80 m.
- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénature en encadrement des baies.

Les deux systèmes de volets (traditionnels ou roulants) ne seront pas utilisés simultanément sur une même façade.

### **EXEMPLES DE MODÈLES A**



## Modèles A1 et A2

Ce sont des variantes du modèle A. Les volumes situés au-dessus du garage pour le modèle A1, du garage et du porche pour le modèle A2 sont bâtis.

La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera 1,50 m.

Ils peuvent être déclinés avec des façades traditionnelles ou contemporaines.

### Façades traditionnelles

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) exception faite pour la lucarne qui sera équipée de volets roulants.
- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants accompagnés de modénatures. Les deux systèmes de volets (traditionnels ou roulants) ne seront pas utilisés simultanément sur une même façade.

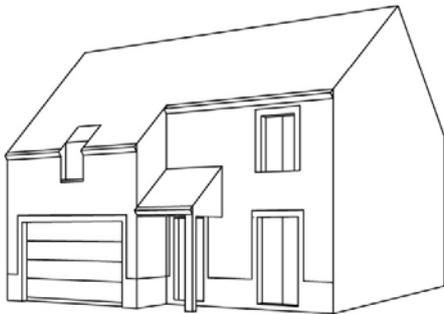
### Façades contemporaines

- En façade avant et arrière : les ouvertures seront occultées par des volets roulants et entourées par des modénatures. La lucarne sera de préférence remplacée par une fenêtre de toit d'angle de 0,80 m de large maximum et ayant une partie verticale de 0,95 m de haut.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénatures en encadrement des baies.

Les façades avant pourront éventuellement être dotées d'un fronton maçonné ayant une base correspondant à la largeur de l'ouverture qu'il chapeaute plus 0,80 m.

### EXEMPLES DE MODÈLES A1



### EXEMPLES DE MODÈLES A2



### **Modèle A3**

C'est une variante du modèle A2 avec un traitement différent du porche et ayant des façades plus contemporaines. La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera de 1,50 m.

- En façade avant : il sera équipé d'une fenêtre de toit d'angle de 0,80 m de large maximum ayant une partie verticale de 0,95 m de haut et d'un autre châssis de toit éventuel de 0,80 m de large et de 1 m de long maximum. Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets roulants. Un traitement bicolore d'enduit ainsi qu'un jeu de striage dans l'esprit du dessin ci-après agrémenteront cette façade.
- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets roulants. Un soubassement de 0,60 m minimum ainsi qu'un jeu de modénature en encadrement et/ou de striage agrémenteront cette façade.

Dans tous les cas : les 2 façades principales seront équipées d'une corniche.

### **EXEMPLE DE MODÈLE A3**



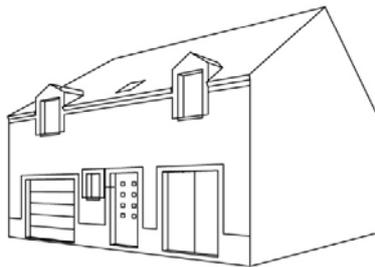
## **Modèle B**

C'est un modèle R+Combles en pente 35° avec un dérattelement compris entre 1,20 m et 1,60 m. Son garage est entièrement intégré au volume principal de la construction.

- En façade avant : il est équipé de deux lucarnes au nu de la façade, fermées par des volets roulants. La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,35 m hors tout. Une fenêtre de toit pourra éventuellement compléter cet éclairage. Dans ce cas, elle aura des dimensions de 0,80 m de large et de 1 m de long maximum. Les ouvertures seront plus hautes que larges et celles des pièces principales seront équipés de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants.
- En façade arrière : la toiture pourra recevoir des lucarnes ou des châssis de toit. Les autres ouvertures recevront des volets persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou des volets roulants.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront équipées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et leurs ouvertures seront encadrées par des modénatures. Les deux systèmes de volets (traditionnels ou roulants) ne pourront pas être utilisés simultanément sur une même façade.

## **EXEMPLE DE MODÈLE B**



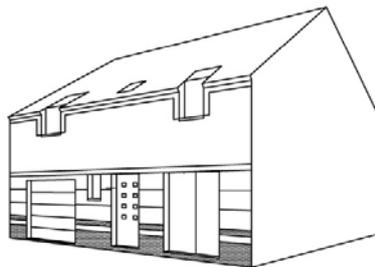
## **Modèle B1**

C'est une variante du modèle B dont le traitement des façades est plus contemporain.

- En façade avant : Il sera mis en place deux fenêtres de toit d'angle ne dépassant pas 0,80 m de large et ayant une partie verticale de 0,95 m.  
Une autre fenêtre de toit dans le pan de la toiture pourra éventuellement compléter cet éclairage. Dans ce cas, elle aura des dimensions de 0,80 m de large et de 1 m de long maximum.  
Un traitement bicolore d'enduit et un jeu de striage horizontal dans l'esprit du dessin ci-dessous animeront cette façade.
- En façade arrière : la toiture pourra recevoir des fenêtres de toit d'angle ou non.  
Les autres ouvertures seront équipées de volets roulants.  
Cette façade sera animée par des modénatures en encadrement d'ouvertures ou par un striage horizontal.

Dans tous les cas : un soubassement de 0,60m minimum et une corniche agrémenteront cette façade.

## **EXEMPLE DE MODÈLE B1**



## **Modèle C**

Le modèle C est un modèle dont le garage est entièrement intégré dans le volume principal de la construction. Une partie avancée avec un fronton marque à la fois l'entrée et l'axe du bâtiment. Cette saillie devra être d'environ 3,50 m de large.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants.
- En façade arrière : les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront animées par une corniche, un soubassement de 0,60 m minimum et par des modénatures en encadrement des baies. Les deux systèmes de volets (roulants ou traditionnels) ne pourront pas être utilisés simultanément sur une même façade à l'exception d'une éventuelle fenêtre cintrée centrale qui pourra recevoir un volet roulant alors que les autres ouvertures sont équipées de volets traditionnels.

## **EXEMPLES DE MODÈLES C**



## **Modèle C 1**

Le modèle C 1 est un modèle dont le garage est entièrement intégré dans le volume principal de la construction. Il possède un porche rentrant sur deux niveaux. Dans la mesure du possible, ce porche sera biseauté. Ce porche pourra être complété par un balcon au premier étage.

- En façade avant et façade arrière : les ouvertures seront équipées de volets roulants. Ces façades recevront des modénatures en encadrement des baies ou un jeu de striage horizontal dans l'esprit des dessins ci-dessous.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées par une corniche et par un soubassement de 0,60m minimum.

## **EXEMPLES DE MODÈLES C1**



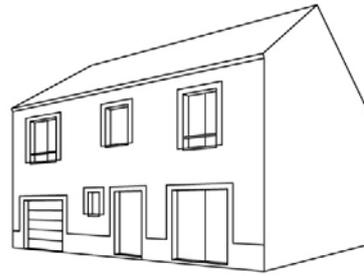
## **Modèle D**

Le modèle D est un modèle avec un garage entièrement intégré au volume principal de la construction.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants. Cette façade pourra éventuellement être agrémentée de deux frontons de même taille. Dans ce cas, leur base correspondra à la largeur de l'ouverture la plus grande qu'ils chapeautent plus 0,80 m.
- En façade arrière : les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénatures en encadrement des baies.

### **EXEMPLES DE MODÈLES D**



**ANNEXE 6 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS « Le Bréau »**

LOT N°	SURFACE EN m <sup>2</sup>
1	5600
2	225
3	215
4	215
5	215
6	300
7	295
8	240
9	245
10	255
11	285
12	265
13	265
14	420
15	515
16	275
17	265
18	255
19	305
20	305
21	300
22	300
23	275
24	245
25	325
26	215
27	215
28	215
29	225
30	285
31	220
32	220
33	285
34	490
35	280
36	240
37	240

LOT N°	SURFACE EN m <sup>2</sup>
38	310
39	275
40	225
41	215
42	280
43	225
44	290
45	310
46	240
47	240
48	280
49	500
50	290
51	285
52	410
53	255
54	350
55	430
56	240
57	340
58	235
59	235
60	350
61	390
62	280
63	275
64	205
65	205
66	205
67	265
68	205
69	210
70	550
71	640
72	400
73	435
74	480