ZONE UB

- *La zone UB correspond aux extensions du village et des hameaux de Mauzaize, du Mesnil Ponceau et de Cherville, souvent récentes, où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire.*
- *Cette zone comprend le secteur UBi qui correspond aux périmètres soumis à des risques d'inondation.*

Article 1 – zone UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles,
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à une fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
4. l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
6. les dépôts de matériaux ou d'engins ;
7. les installations classées ;
8. les constructions, ouvrages ou installations à destination d'activités agricoles régis par l'article L.111-3 du Code rural ;
9. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises au titre du présent règlement ;
10. les constructions en sous-sol **dans le secteur UBi**.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

Article 2 – zone UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Dans toute la zone et ses secteurs

Les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerce sont autorisées dès lors :

- qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec leur environnement immédiat ;
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Les constructions à destination commerciale sont admises à condition que leur SHON, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 300m². Cette disposition n'est pas applicable aux activités de restauration.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

2.2 - Dans le secteur UBi

Dans ce secteur, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes, pièce n°5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
  - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
  - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
  - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
  - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 3 – zone UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - Voirie

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;

Article 4 – zone UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...) ;
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

4. 3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

4.4 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 – zone UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel. Cette superficie minimale, déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol, doit être, en règle générale, au moins égale à 1 000 m² pour toute construction qui nécessite son dispositif d'assainissement.

Des systèmes alternatifs peuvent cependant être trouvés, de façon à réduire cette superficie minimale, par exemple dans le cadre de regroupement du dispositif d'assainissement pour plusieurs constructions.

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

En outre, la superficie minimale du terrain doit également prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

Article 6 – zone UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'ils soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

6.2 - Dispositions générales

6.2.1 – Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.2.2 – Recul par rapport aux cours d'eau

Les constructions édifiées le long d'un cours d'eau doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge du cours d'eau. Cette disposition n'est pas applicable aux moulins.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine ;
5. lorsque la configuration du terrain le nécessite pour une meilleure qualité du projet.

Article 7 – zone UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définition

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une porte non vitrée.

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

Article 8 – zone UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Les constructions principales non contiguës édifiées sur un même terrain doivent être distantes les unes des autres en tout point d'au moins 6 mètres. Cette distance minimale n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'un local accessoire, tel qu'un garage, abri de jardin, remise, ou en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées.

Article 9 – zone UB - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

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

9.2 – L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination agricole ou aux constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

9.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 9.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

Article 10 – zone UB - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

10.2 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 10 mètres maximum.

Article 11 – zone UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité du pays du Drouais-Thymerais ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;

- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement, généralement de ton beige ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, ...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif, et qu'elle s'harmonise avec les tonalités du territoire. Il en est de même pour les bardages métalliques, admis uniquement pour les constructions à destination agricole.

Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité.

Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges dans un rapport d'environ 1,4. Toutefois, d'autres formes d'ouverture sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

Les toitures des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole, sont, de façon générale, réalisées à double pente d'aspect ardoise ou « petites tuiles plates » de teinte brun rouge foncé et nuancé, les tuiles mécaniques étant admises. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée en harmonie avec celle des couvertures des constructions avoisinantes.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

Dans tous les cas la lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui en règle générale est d'environ de 1,4.

Les décors architecturaux

Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise.

Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.

Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.

Les locaux annexes

Les annexes des constructions principales tels que garages, appentis, doivent être traités avec le même soin, avec les mêmes matériaux et selon les mêmes conditions de mises en œuvre que celles édictées pour les constructions principales.

Les clôtures et les portails

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit et aux caractéristiques de la construction qu'elles accompagnent. A ce titre, les clôtures réalisées en panneaux béton préfabriqués sont interdites.

Les murs de clôture maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Les clôtures sur emprises publiques et voies

Les portails et portillons doivent être traités de façon simple en évitant les fantaisies incompatibles avec l'architecture locale.

Toutefois, les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités.

Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être, sur la majorité de leur linéaire, constitué d'un grillage doublé d'une haie vive dense d'essences locales. Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer en cohérence avec le paysage urbain du lieu.

Un soin particulier doit être apporté aux clôtures marquant la limite entre l'espace bâti et l'espace naturel. Elles peuvent être réalisées en haies vives et plantations d'essences locales relativement denses créant un écran végétal et rappelant les ceintures végétales autour des villages constituées.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie

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

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

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

11.2 - Dispositions relatives aux constructions traditionnelles du Thymerais-Drouais

Outre les dispositions du chapitre 11.1 qui leur sont applicables, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou d'entretien réalisés sur une construction existante doivent garantir la préservation et la mise en valeur des caractères de la construction dès lors que cette dernière est de qualité ou typique de l'architecture vernaculaire du Drouais-Thymerais et à ce titre constitutif du patrimoine local.

Les façades

De façon générale, doivent être mis en œuvre des enduits traditionnels (chaux aérienne et de sables locaux), l'emploi du ciment doit être évité.

Les murs en bauge ou en terre crue doivent être préservés. L'emploi de ciment pour leur réhabilitation et leur entretien n'est pas recommandé.

La finition des enduits ne doit pas faire apparaître de relief marqué, les enduits doivent être grattés fin, talochés ou lissés.

Le piochage des enduits des murs maçonnés constitués de pierres non destinées à être vues doit être évité.

Les modénatures

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chainages, corniches..., doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les toitures

Doit être privilégié l'emploi des matériaux d'origine de couverture de la construction et le plus souvent la petite tuile plate. Toutefois, la couverture des bâtiments étant une condition nécessaire à leur sauvegarde, l'emploi d'autres matériaux peut être admis dès lors qu'il est adapté à la construction et ne porte pas atteinte à la nature des lieux.

Les extensions des constructions

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

La réalisation de vérandas ou de jardins d'hivers, en ossature bois ou métallique, doivent avoir des proportions volumétriques inférieures à celles de la construction principale et de préférence être implantée sur une façade de la construction en décalage par rapport au prolongement des murs.

Les murs de clôture et portails

Les murs en bauge ou en terre crue chaperonnés doivent être préservés et mis en valeur. Les piliers des portails, généralement en brique, doivent être préservés et, le cas échéant, restaurés.

11.3 - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123-1,7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis, localisés aux plans de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mises en valeur :

- de leurs caractéristiques architecturales ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou par destination, façade, toiture, clôture, portail, menuiserie, sculpture...et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Toute création d'ouverture doit respecter :

- le rythme et la proportion des ouvertures existantes lorsque la façade est ordonnancée,
- une harmonie d'ensemble lorsque la façade ne répond pas à un ordonnancement spécifiques.

11.4 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou du hameau ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public ;
- les terrains situés en entrée de village ou de hameau doivent recevoir un traitement paysager visant à masquer l'effet de masse que peut constituer le pignon aveugle d'une construction.

Article 12 – zone UB - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Normes minimales de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement sont exigées par logement.

Toutefois, il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la SHON.

- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.

- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de SHON.

- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : aucune place de stationnement n'est requise.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.

- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.2 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12.1 ci-dessous.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

12.3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 13 – zone UB - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

13.2 – Aspects quantitatifs

50 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, 20% au moins de la superficie du terrain doit demeurer en pleine terre.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces

de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris de jardin, mobilier, peuvent y être implantées.

Article 14 – zone UB - Coefficient d'occupation du sol

14-1 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,30.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les constructions à destination agricole.

14-2 - La gestion du coefficient d'occupation du sol

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division intervenue postérieurement à l'approbation du PLU.