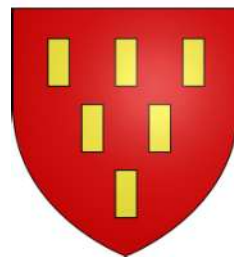


Commune de

MÉNILLES

Modification du PLU n°1

MÉNILLES



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13/01/2023 approuvant les dispositions de la modification n°1 du PLU

Le Maire

PLU approuvé le : 02/10/2015

PLU modifié le : 13/01/2023

Dossier 21062701_MENILLES-801
06/12/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents à la fois sur le bourg, le Haut-Ménilles et dans les hameaux identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) – hameaux de la Fortelle, la Fontenelle et la Haye des Granges.

La zone U comporte quatre sous-secteurs particuliers :

- Un **secteur d'activités, Ua**. Ce secteur regroupe les emprises économiques existantes sur le territoire : au niveau de l'emprise Dedienne, au niveau de l'emprise de PGEP/ENSTO, et des emprises existantes en limite communale avec Pacy-sur-Eure.
- Un **secteur d'équipements, Ue**. Ce secteur est défini au niveau du pôle de regroupement scolaire.
- Un **secteur urbain mixte, Um**, défini sur deux emprises géographiques :
 - Un **secteur urbain mixte Um1** est instauré au niveau de la Haie des Granges. Il a vocation à encadrer les activités existantes sur le site, soit une activité de transport et une activité d'accueil de type hôtelier.
 - Un **secteur urbain mixte Um2** a été défini au niveau du lieu-dit les Grouettes sur la RD 65 au niveau de l'habitation existante. Il a vocation à permettre l'évolution des bâtiments existants et leur éventuel changement de destination à vocation de loisirs.
- Un **secteur urbain protégé, Up**, est déterminé au niveau des constructions situées entre la Côte Roederer, le cimetière et les coteaux ainsi qu'au niveau des constructions situées chemin des Grandes Vignes. Il a vocation à encadrer les constructions présentes à flanc de coteaux ou en vallée d'Eure afin de limiter l'impact sur le paysage.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Le dépôt de déchets, ferrailles et véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le changement de destination des commerces en logement en rez-de-chaussée le long du linéaire commercial identifié au plan

Pour le seul secteur Ua :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ua2.

Pour le seul secteur Ue :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ue2.

Pour le seul secteur Um :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Um2.

Pour le seul secteur Up :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Up2.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée :

- Les remblais,
- Le remblaiement des exécutoires et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus...) si elle conduit à aggraver les risques,
- La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques.

Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz :

- Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque,
- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils soient hors d'atteinte des crues et qu'ils n'aggravent pas le risque.

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Pour le seul secteur Ua :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale et/ou d'entrepôts ainsi que leurs aménagements et extensions, à condition que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux et que soient respectées les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Eure Moyenne,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ue :

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement, que l'opération ne conduise pas à des délaisés et que soient respectées les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Eure Moyenne,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Um1 :

- Les constructions à destination d'entrepôts, artisanale ou commerciale ainsi que leurs aménagements et extensions, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,

- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier ainsi que leurs aménagements et extensions sous réserve qu'ils soient destinés à un accueil du public ou à une activité touristique ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements autorisés dans la zone et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Um2 :

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein du secteur si elles sont destinées à un usage d'habitation ou à un usage de loisirs liés à l'accueil de public.

Pour le seul secteur Up :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, ainsi que leurs annexes à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au niveau de la zone U (représentées en hachures rouges aux plans de zonage), les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Dans le cadre de division parcellaire, l'accès doit être réfléchi via un schéma d'aménagement d'ensemble et être optimisé pour desservir plusieurs constructions.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Dans le cadre de l'opération d'ensemble du secteur de la Menuiserie – centre-bourg, les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire doit être délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Dans le cadre de l'opération d'ensemble du secteur de la Menuiserie – centre-bourg, l'aménagement doit permettre un partage de la voirie entre les différents usagers et une circulation sécurisée.

Mobilité douce

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 123-1-5-IV, 1° du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, doit disposer d'un dispositif d'assainissement collectif conforme aux normes en vigueur et conformément au règlement d'assainissement collectif de la CAPE. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire, conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Collecte de déchets ménagers

Dans le cadre d'opération d'ensemble, un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers sont exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans le bâti ou la clôture ou être enterrés selon la configuration de la construction.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées soit en alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

L'implantation d'une construction nouvelle doit permettre le respect d'un linéaire de façade sur rue d'au moins 4 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Pour le seul secteur de la Menuiserie – centre-bourg :

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent s'implanter, soit en alignement, soit en retrait d'1 mètre minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Les constructions en double rideau ne sont pas permises dans ce secteur.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 30 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec l'Eure et son bras.

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle boisée.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Pour le seul secteur Up :

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul secteur Up :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, ainsi que leurs annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction à usage d'habitation de type individuel :
 - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles,
 - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture,
 - La hauteur maximale ne doit pas dépasser 6,50m à l'égout.
- En tout point d'une construction à usage d'habitation de type collectif :
 - le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+2+combles,
 - la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage de la toiture,

Dans le secteur commercial identifié au plan, le projet doit tenir compte des hauteurs et volumes des constructions avoisinantes et éviter la création d'ombre portée sur ces bâtiments. Le projet doit ainsi favoriser des hauteurs de bâtiments sous forme de paliers allant de R+1+combles à R maximum.

Seul le secteur de la Menuiserie – centre-bourg est autorisé à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation de type collectif.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante,

Pour le seul secteur Ua :

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture. Une hauteur différente peut être autorisée pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Pour le seul secteur Ue :

En tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la toiture.

Pour le seul secteur Um1 :

- En tout point d'une construction à usage d'activité artisanale ou commerciale ou d'entrepôts, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture.
- En tout point d'une construction à usage d'hébergement hôtelier, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

Pour le seul secteur Um2 :

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

Pour le seul secteur Up :

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale.

La hauteur des annexes doit respecter une hauteur maximale au faîtage de 4 mètres.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Pour la zone U et l'ensemble de ses sous-secteurs :

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°6 du présent document.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 60 centimètres par rapport au sol naturel en zone inondable,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les couleurs violentes,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants et les bardages en bois non peints.
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les couvertures de piscine de plus de 2m50 de hauteur,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales.

Plus spécifiquement pour les constructions présentant des volumes plus importants, autorisés en secteur Ua, Ue et Um, la construction doit s'adapter le mieux possible au terrain et s'intégrer à son environnement. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'opération d'ensemble du secteur de la Menuiserie – centre-bourg doit s'inscrire dans une démarche environnementale et énergétique. Les

questions d'implantation et de conception des constructions doivent donc être étudiées de façon à répondre aux exigences et performances en vigueur. Il en est de même pour les aménagements. La collecte des déchets, les traitements paysagers de l'ensemble de l'opération et le maillage des circulations douces doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble cohérent et recherchant la performance environnementale.

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

Toitures

Les toitures, à l'exception des annexes, doivent comporter plusieurs pans.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle doivent être constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du règlement.

Dans le cadre de division parcellaire, les clôtures en limites séparatives sont obligatoires et doivent permettre de créer des espaces d'intimité sur chacune des nouvelles unités foncières réalisées. Les haies ou clôtures pleines sont ainsi recherchées.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des passages piétons.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de

la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison. Les emprises de stationnement doivent être prioritairement mutualisées.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des deux-roues doivent être prévues dans le cadre d'opération de type collectif.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation groupant au moins cinq logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Implantation des portails

Dans le cadre d'implantation des constructions en retrait du domaine public, les portails des nouvelles constructions sont implantés également en retrait de façon à créer une entrée charretière et à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail sans entraver la circulation douce (piéton, vélo...).

Dans le cadre d'implantation des constructions à l'alignement du domaine public, les portails des nouvelles constructions sont implantés de façon à ne pas créer de situation accidentogène pour la sécurité routière.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- L'écoulement du bras de l'Eure doit être maintenu. La ripisylve les accompagnant doit être maintenue et entretenue.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°6 du présent document.

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit :

- S'appuyer sur la liste des essences locales figurant en annexe n°4,
- S'appuyer sur la fiche d'intégration paysagère issue de la charte architecturale, paysagère et écologique de la CAPE figurant en annexe n°5 du présent règlement,
- Constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Pour les secteurs Ua et Ue :

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales, destinés à les intégrer dans le paysage et à limiter l'imperméabilisation.

L'ensemble des espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples).

Au moins 30% de ces espaces libres doivent être perméables.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.