

---

# TITRE III :

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES A URBANISER

---

*Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :*

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (Zone d'aménagement concerté)*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

#### **Les zones à urbaniser**

- ❑ La **zone AU habitat** correspond aux extensions du Bourg réalisées dans le cadre de la ZAC de Brionne, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Juin 2003.
- ❑ La **zone AUB** correspond à des extensions urbaines à vocation résidentielles en continuité du village et des zones UB
- ❑ La **zone AU I** concerne l'aménagement d'une zone à dominante activités le long de la déviation. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AUI a à dominante économique et AUI b, secteur mixte d'habitat et de petites activités.

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond à la majorité des extensions du village prévues dans le PADD, qui seront réalisées dans le cadre de la ZAC de Brionne.*

*Elle couvre 3 secteurs : La Boulaye, la Mare Bapaume, Saint Germain.*

## DESTINATION DE LA ZONE

*Cette zone est destinée à recevoir majoritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également dans le cadre d'un habitat plus dense le long de la route de Chartres à proximité du centre ancien.*

*Elle est divisée en 6 secteurs :*

*AU a : Habitat dense le long de la route de Chartres*

*AU b : Habitat isolé de part et d'autre de la pépinière*

*AU c : Habitat sur les masses boisées de l'ancienne peupleraie*

*AU d : Habitat isolé sur Saint Germain*

*AU p : emprises et ouvrages collectifs (privés ou publics)*

*AU n : espaces verts aménagés.*

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

*- Permettre la réalisation d'un habitat diversifié : à caractère dense et rural le long de la route de Chartres, et plus diffus en périphérie.*

*- Assurer la qualité de l'aménagement et imposer des prescriptions architecturales et paysagères très précises.*

*- Valoriser les entrées de ville et le patrimoine de la commune (lavoir et bornes anciennes).*

*- Développer les circulations douces et les espaces verts*

## ARTICLE AU HABITAT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

En AU a, AU p et AU n

Les abris de jardins

En AUa, AUb, AUc, AUd, AUp et AU n

#### **En matière d'activités :**

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle
  - les installations classées.
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage
  - les entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanning et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- les antennes relais de téléphonie mobile

ET en plus,

En AU p et AU n

#### **En matière d'habitat :**

- Les constructions à usage d'habitation

## ARTICLE AU HABITAT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les permis de construire seront visés par l'architecte des bâtiments de France pour celles situées dans le périmètre du site de la Vallée de Chevreuse.

## **SONT ADMISES**

**Les constructions ou installations non interdites en AU habitat 1 sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage

### **En AU a**

---

- les constructions à usage d'habitations
- les vérandas si leur surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup>
- les auvents
- les garages individuels accolés ou non à la construction principale.

### **En AUb, Aud**

---

- les constructions à usage d'habitation
- les garages individuels accolés ou non à la construction principale
- les auvents
- les constructions annexes

### **En AUc,**

---

- Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les dispositions instituées par l'emplacement réservé pour mixité sociale au titre du L 123-2 b du code de l'urbanisme, à savoir au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.

### **En AUp :**

---

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et aux réseaux de circulation.

### **En AU n**

---

- les aménagements d'espaces verts publics
- les constructions et installations liées à la mise en valeur des entrées de ville, et notamment la réhabilitation du lavoir.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et aux réseaux de circulation.

## **ARTICLE AU HABITAT 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux documents graphiques.

Des adaptations peuvent être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

## **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, les accès directs aux véhicules sont interdits sur :

- la route de Chartres
- la route des Molières
- la route de Beaudreville.

Seuls des accès piétonniers seront admis.

## **ARTICLE AU HABITAT 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### ***Eaux pluviales :***

- Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En AUb, AUc, AUd :

- Tout rejet des eaux de toitures et de ruissellement de la parcelle est interdit dans le réseau eau pluviale de la voie publique.
- Dans les parties privatives des lots, il sera exigé un dispositif de retenue des eaux pluviales assurant la rétention des eaux pour approcher un débit de fuite minimal.

En AUa :

Ce principe n'est pas obligatoire et le rejet des eaux de toitures privées dans le réseau public (fossé , busage, canalisation) peut être autorisé.

### 3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

## ARTICLE AU HABITAT 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les terrains devront respecter les règles suivantes :

	AU a	AU b	AU c	AU d
Superficie minimale	150 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>

En AU n, AU p

Non réglementé

## ARTICLE AU HABITAT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En AU a

Les constructions principales sont implantées conformément au schéma d'implantation figurant sur les documents graphiques au-delà des marges de recul figurant en pointillé.

Ces marges sont comptées à partir de l'alignement de la voie.

Les garages sont interdits dans les jardins le long de la route de Chartres et à l'avant des bâtiments situés le long de la cour de la Ferme.

En AUb, AUc, AUd

Les constructions sont implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques. Ces marges sont comptées à partir de l'alignement de la voie.

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, ce retrait s'applique par rapport à la voie de l'accès principal, qui doit être mentionné à la demande de permis.

En AU n et AU p

Sans objet.

### EXCEPTIONS :

Ces règles ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## ARTICLE AU HABITAT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Rappels (Voir lexique)

La limite latérale est celle qui rejoint la voie d'accès principal.

Les autres limites (fond de parcelle) sont celles qui ne rejoignent pas la voie de l'accès principal. Les distances s'appliquent à partir des façades en vis-à-vis des limites.

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

#### En AU a

---

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait.

Des décrochements de façades pourront être admis pour des motifs esthétiques et d'harmonie de la construction.

#### En AUb

---

##### Par rapport aux limites latérales :

Les constructions sont implantées à :

- au moins 2,50 mètres des limites latérales
- au moins 8 mètres des limites latérales s'il existe des vues

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

##### Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques par rapport aux autres limites.

#### En AUc, AUd

---

##### Par rapport aux limites latérales :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites.

En cas de retrait, elles sont implantées à :

- au moins 2,50 mètres des limites latérales
- au moins 8 mètres des limites latérales s'il existe des vues

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

##### Par rapport aux limites de fonds de parcelles :

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques par rapport aux autres limites.

#### En AUe et AUf

---

Non réglementé.

### LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

#### En AUg,

---

**Par rapport aux limites latérales :**

Les constructions annexes sont implantées à au moins 2,50 m des limites.

**Par rapport aux limites de fonds de parcelles :**

Les constructions annexes sont implantées en limite ou à au moins 1 mètre de celle-ci si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure ou égale à 3,50 m  
Elles sont en retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

**En AUc, AUd**

Les constructions annexes sont implantées en limite ou à au moins 1 mètre de celle-ci si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure ou égale à 3,50 m  
Elles sont en retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

**En AUu et AUp**

Non réglementé.

**EXEMPTIONS :**

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE AU HABITAT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR  
UNE MEME PROPRIETE****En AU a**

Seuls les vérandas de moins de 15 m<sup>2</sup>, les garages et les auvents sont autorisés en plus de la construction principale.

Ils ne peuvent être implantés dans les jardins le long de la route de Chartres ou sur la cour de la Ferme, à l'exception des auvents.

**En AUb, AUc, AUd**

Non réglementé

**En AUu, AUp**

Non réglementé

**EXEMPTIONS :**

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE AU HABITAT 9 : EMPRISE AU SOL DES  
CONSTRUCTIONS**

En secteur AU a	En secteur AUb, AUc, AUd	En secteur AUu, AUp
L'emprise au sol des constructions est fixée à 35% de la superficie du terrain	Non réglementée.	Non réglementée

## EXEMPTIONS :

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## ARTICLE AU HABITAT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf lexique) :** la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtiage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

En secteur AUa	En secteur AUb, AUc, AUd	En secteurs AUu et AUv
La hauteur globale des constructions n'excèdera pas : <u>Sur la cour de la Ferme</u> : 9 m – R+ 1 <u>Sur la route de Chartres</u> : 10 m – R + 1 étage et comble	La hauteur globale des constructions n'excèdera pas 9 mètres soit Rez de chaussée, 1 étage et 1 niveau de comble ou Rez-de-chaussée et 2 étages dans le cas de toitures terrasses	Non réglementée

## ARTICLE AU HABITAT 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.

### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les garages en sous-sols sont interdits. Toutefois, les sous-sols accessibles par l'intérieur de la construction sont autorisés.

### LES TOITURES

#### Les pentes

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (y compris garages accolés), aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.

- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes doivent s'accorder sur les pentes des constructions voisines pour éviter les surfaces de pignons aveugles trop importantes.

### **Les matériaux**

- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées et l'utilisation de matériaux brillants sont interdits.

## **LES FACADES**

- Il est recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Ces dernières sont traitées avec des matériaux d'aspect bois ou de même nature que la construction principale.

### **Les matériaux**

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.), ainsi que l'emploi de parements ou fausses briques sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) sont traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## **LES CLOTURES**

### **En AU a**

**Sur la route de Chartres**, les clôtures sont constituées de murs bahut d'une hauteur de 0,80 mètres surmontées d'une grille, le tout n'excédant pas 1,80 m. Elles sont plantées de grimpantes.

Dans les autres cas, leur hauteur n'excèdera pas 1,60 m.

### **En AUb, AUc, Aud :**

Le long des voies , elles seront composées :

- Soit d'un grillage ou de grilles, doublés d'une haie végétale
- Soit d'éléments d'aspect bois
- soit d'un muret d'aspect pierres ou enduit, d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une grille.

Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

Le long des limites séparatives, elles seront composées de grilles ou grillages doublés de haies ou d'éléments d'aspect bois.

Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

Les « angles forts et murs de clôtures » identifiés aux documents graphiques sont réalisés en murs pleins de maçonnerie et pierres du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

## **DIVERS**

Les antennes paraboliques sont dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Dans les constructions comportant plusieurs logements, des locaux pour le stockage adapté des ordures ménagères devront être aménagés.

## DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées, Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

**En AUc**, les constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

## ARTICLE AU HABITAT 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques (et à condition d'en apporter la preuve), il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation pour non réalisation de place de stationnement).

### GENERALITES

- **Habitat** 1 place « visiteurs » pour 5 logements sera réalisée

En secteur AU a	En secteurs AUb, AUd	En secteur AUc
2 places / logement dont une couverte.	3 places /logement dont une couverte.	1pl/ par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SHON entamée dont une couverte

- **Autres** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## ARTICLE AU HABITAT 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### En AU a

Les jardins le long de la route de Chartres sont aménagés en espaces verts plantés. Sont interdits les haies taillées à « la française » ou la plantation d'un rideau d'arbres.

Sur la place de la Ferme, les espaces libres de construction et de stationnement sont aménagés en espaces verts.

Le long des murs bahut, le long des clôtures séparatives et contre les pignons des garages, les plantations de grimpantes sont seules autorisées (clématites, glycines, chèvrefeuilles et autres grimpantes...).

La plantation d'essences de type conifères est interdite.

### En AUb

**La bande située entre l'alignement et la construction** est traitée en espaces verts plantés en dehors des aires de stationnement. Les essences de type conifère y sont interdites.

**Sur les limites séparatives latérales**, des lignes végétales de composition variée répondant à une palette pré-établie et à un plan de référence sont imposées aux futurs constructeurs. Elles doivent arriver au plus près des voies pour les structurer.

Leur entretien doit être conforme à un cahier des charges spécifique de plantation (réglementant les coupes, abattages, et conditions de remplacement).

### En AUc

**En limite ouest et sud de la zone**, une bande de 5 m est inscrite en espaces boisés classés : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Le principe est d'assurer le renouvellement de la strate arbustive et son opacité : en cas de coupes ou de chablis, la plantation d'un arbre par m<sup>2</sup> et d'un sous-étage arbustif sera exigé - leur emplacement peut être imposé pour respecter l'esprit boisé de ces limites.

**Dans la bande comprise entre l'alignement (et/ou clôture) et les constructions**, les espaces sont traités en espaces verts avec la plantation d'au moins 2 cépées par lot.

**Sur les façades principales des lots**, les clôtures sont plantées.

### ESSENCES ET NATURE DES PLANTATIONS

Les essences horticoles sont interdites dans une bande de 2 mètres le long des limites de la zone. Elles peuvent être autorisées en limite séparatives des lots et au sein des parcelles.

Toutefois, les essences de type conifères (thuya, sapins de Noël, etc.) sont interdites.

## En AUd

---

**Dans une bande de 2 m d'épaisseur le long des murs** réalisés le long de la route de Chartres, il doit être planté des arbres de haute tige, avec un minimum de 2 espèces par jardins.

**Sur les limites séparatives limitrophes de la zone 1AU n**, il doit être planté un minimum de 2 arbres de haute tige et une strate arbustive.

**Sur les façades principales des lots** (à faire figurer sur les demandes de permis), les clôtures sont plantées de grimpanes.

**En outre**, il doit être planté :

- un minimum de 2 arbres de haute tige dans la bande située entre l'alignement et la construction
- un minimum de 3 arbres de haute tige dans les fonds de parcelles.

### ESSENCES ET NATURE DES PLANTATIONS :

- les arbres de haute tige sont choisis parmi des espèces d'arbres fruitiers
- les plantations de clôtures avant sont choisies parmi des espèces grimpanes.
- La plantation de conifères (thuya, sapin de Noël, etc.) est interdite.

## En AUu

---

Cette zone est aménagée en espaces verts selon un plan de composition relevant de l'esprit de terrasses plantées révélant la topographie du site et respectant les principes énoncés dans les orientations d'aménagement

- Valorisation des entrées de ville depuis la RD 988 et la RD 40 et intégration de la station spatiale
- Mise en scène du parcours de l'eau.

Il doit comprendre en particulier :

- des terrasses structurant le dénivelé naturel entre la route des Molières et la route de Chartres, composés de murets de pierres sèches
- la préservation de l'arbre isolé existant le long de la route de Chartres à proximité du lavoir
- l'édification de murs figurant sur les documents graphiques et marquant les angles forts.
- l'aménagement d'un lavoir
- L'aménagement de circulations douces permettant les liaisons entre les différents quartiers (route des Molières vers route de Chartres et vers pôle d'équipement).

## En AUp

---

Les emprises publiques sont accompagnées d'espaces verts et plantées avec des espèces exigeant un entretien minimal.

Les espaces libres de toute circulations piétonnes ou automobiles (ou de passages des réseaux) sont traitées en espaces verts. Les noues sont engazonnées et plantées.

## ARTICLE AU HABITAT 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### COS GENERAL

En secteur AU a	En secteur AU b, AUc, AUd	En secteur AU n et Au p
La SHON maximale est fixée à 2 420 m <sup>2</sup> .	En AUb La SHON maximale est fixée à 6 300 m <sup>2</sup> . En AUc La SHON maximale est fixée à 2 750 m <sup>2</sup> . En AUd La SHON maximale est fixée à 2 500 m <sup>2</sup> .	Il est nul.

### EXEMPTIONS :

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.