Commune de Saint-Prest

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2018

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en septembre 2026

Règlement

SOMMAIRE

INTRODUCTION ***5***

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APLLICABLES EN TOUTES ZONES ***9***

RÈGLEMENT PAR ZONE ***19***

ZONE UA (Urbaines Anciennes) 19

ZONE UB1 (Urbaines résidentielles) 37

ZONE UB2 (Urbaines résidentielles paysagées) 55

ZONE UX (U – Activités Economiques) 71

ZONE UE (U – Équipements) 79

ZONE AUB1 (À Urbaniser sous forme résidentielle) 85

ZONE A (Agricole) 103

ZONE N (Naturelle) 111

ANNEXES AU RÈGLEMENT ***119***

DÉFINITIONS 119

ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES 127

PRÉCONISATIONS CLÔTURES 131

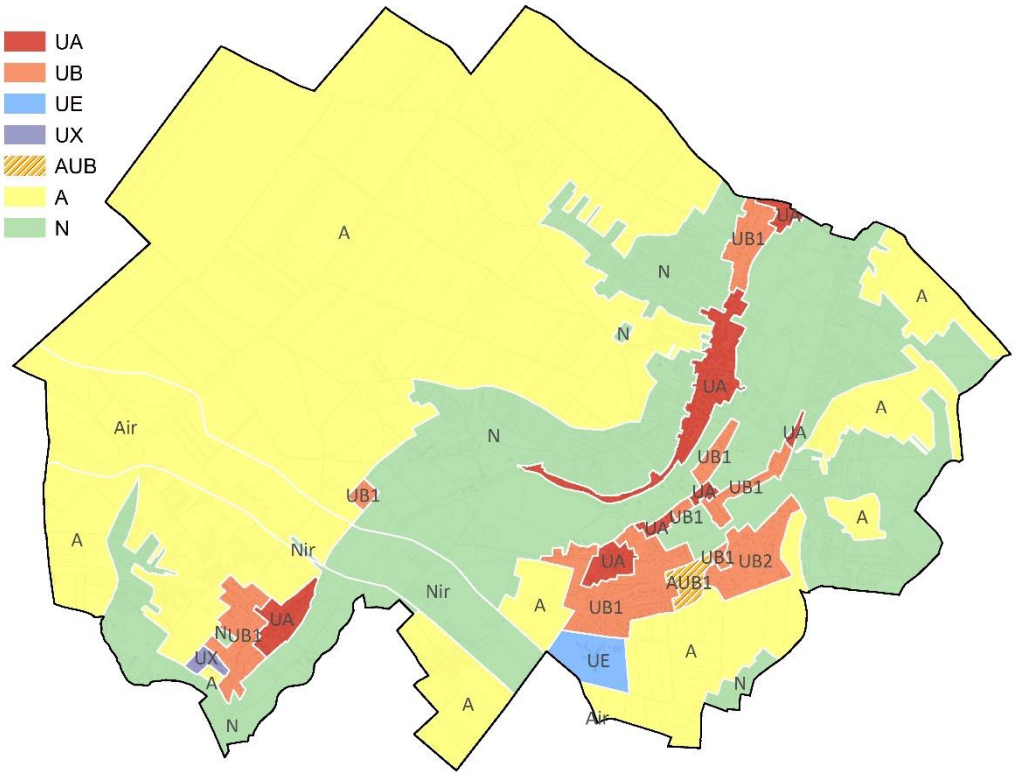
RECOMMANDATIONS LIÉES À LA PRÉSENCE D'ARGILES 133

INTRODUCTION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de **Saint-Prest**.

Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) repérées sur le plan de zonage.



Découpage du territoire communal en zones – image fournie à titre indicatif

Les différentes zones du plan de zonage :

Les zones urbaines (U) :

- La zone **UA**, centre-Bourg, centre historique de la Villette, centre historique du Gorget. Fonctions mixtes
- La zone **UB1**, secteurs résidentiels d'habitat individuel diffus ou organisé
- La zone **UB2**, secteurs résidentiels d'habitat individuel diffus ou organisé et au caractère paysager marqué
- La zone **UX**, secteur d'activités économiques artisanales (Le Gorget)
- La zone **UE**, secteur d'équipement (collège) et ses abords

La zone à urbaniser (AU) :

- La zone **AUB1**, zone à urbaniser ouverte dans le respect de l'OAP (site des Pommiers, extension à l'est de la Haute Villette)

Les zones agricoles (A) :

- La zone **A**, zone agricole protégée et dédiées aux activités agricoles

Les zones naturelles (N) :

- La zone **N**, zone naturelle protégées en raison des sites, des paysages et de l'intérêt écologique

Autres informations visibles sur le plan de zonage :

Par ailleurs, le plan de zonage fait également apparaitre :

Des mesures de protection :

- Les « espaces boisés classés » au titre de l'article R151-31 et définis aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme,
- les « espaces paysagers protégés » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- les alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- des éléments bâtis à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de l'Eure,
- les cheminements à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme,
- les continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les zones humides présumées à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

À titre informatif

- les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
- les secteurs objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement par mise en concession de la RN 154.

Écriture règlementaire :

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

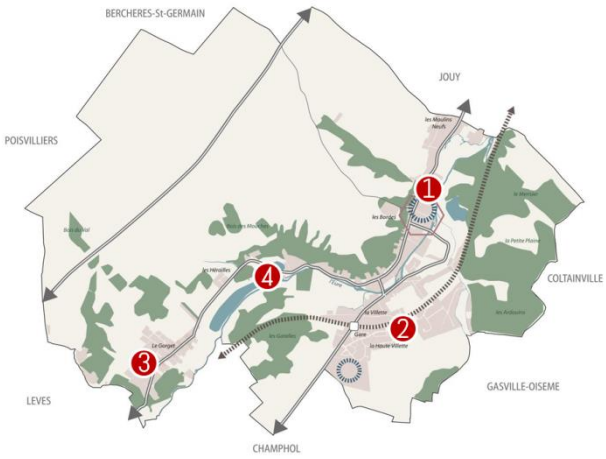
1/ Volumétrie et l'implantation des constructions
2/ Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
2/ Stationnement
3/ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par secteur et par thématique. Il en existe 4 sur le territoire, à savoir :



1. Centre-village
2. Extension de la Haute Villette
3. Hameau du Gorget
4. Vallée de l'Eure et attractivité touristique

Les OAP sont opposable au même titre que le règlement et le plan de zonage. Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APLICABLES EN TOUTES ZONES

1 / PORTÉE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30,

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

Accessibilité des personnes handicapées : en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

1-A Usages ou occupation du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable d'aménagement (articles R 421-19 du code de l'urbanisme) autorisés, interdits, soumis à condition ou autorisés sans conditions.

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	**Interdit**	**Autorisé sans condition**	**Autorisé sous conditions particulières**
Lotissements			**X** Dans le respect de toutes les règles définies par zone du présent règlement
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)	**X**		
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants	**X**		
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés	**X**		
Parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport (plus de 2 ha)	**X**		
Golfs (plus de 25 ha)	**X**		
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	**X**		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²)	**X**		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'habitat permanent	**X**		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'habitat permanent	**X**		
Coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés			**X** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-19 ou L 151-23			**X** Les travaux sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager ou patrimonial de la zone

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières
Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	**X**		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	**X**		
Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs	**X**		
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	**X**		

1-B Démolitions interdites, ou soumises à condition : permis de démolir

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières
Tout type de constructions			**X** Soumis à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal
Constructions et éléments de constructions repérées sur le document graphique au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme	**X**		
Les murs en pierre existants			**X** Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès dont la largeur doit être limitée.

2/ DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE EN APPLICATION DU CODE DE L'URBANISME

RAPPELS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU RÈGLEMENT

- Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil municipal
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ALIGNEMENTS D'ARBRES (L151-23)

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'alignement d'arbres.

BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS (L111-15)

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou

patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CARRIÈRES

Sauf indication contraire au sein du présent règlement, l'ouverture et l'exploitation de carrières est interdit. (Cf. Schéma départemental des carrières)

CHEMINS RURAUX À PROTÉGER

Le document graphique repère des chemins ruraux à protéger au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces chemins ruraux doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des engins agricoles et les déplacements piétons, c'est-à-dire une largeur minimale de 8 mètres. Leur continuité doit être assurée.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Les zones de bruit liées aux infrastructures de transport sont régies par le classement sonore des infrastructures de transport : arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 (en cours de révision). La commune est concernée par des zones de bruits liées aux infrastructures de transport : D906 (catégorie 3), D6 (catégorie 3 à 5), D7154 (catégorie 4), voie ferrée Paris – le Mans (catégorie 3). Dans cette bande affectée par le bruit, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets référents. Ces marges d'isolement sont reportées sur le plan des contraintes (annexes informatives).

CÔNES DE VUE POUR LA PROTECTION DE LA CATHÉDRALE DE CHARTRES

Le projet de directive de protection et de mise en valeur des paysagers, préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres est inscrit au porter à connaissance fourni par la Préfecture. Le plan des contraintes annexé à titre informatif mentionne la protection de ces cônes de vue.

CONSTRUCTIBILITÉ DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (L. 151-41)

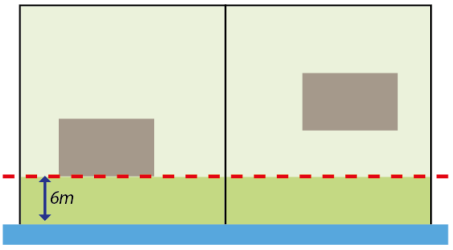
Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (L. 151-23)

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques et corridors écologiques alluviaux à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tout aménagement ou construction, mis à part pour

des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif, susceptible de porter atteinte au corridor écologique et à son fonctionnement, est interdite.

COURS D'EAU



Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau.
De plus, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation, une marge de retrait de 6 mètres entre l'implantation des nouvelles constructions et les berges des cours d'eau, doit être respectée afin de conserver des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont des constructions ou installations nécessaires à une activité exercée par l'autorité publique ou sous son contrôle dans le but de satisfaire à un besoin d'intérêt général ou assurant un service d'intérêt général répondant à un besoin collectif.
Les règles du présent PLU ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif tels que définis ci-avant.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) (L.113-1)

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (L151-23)

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions

particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux. Aucune nouvelle construction principale ne pourra être édifiée au sein de ces espaces, conformément au règlement de chaque zone concernée.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, 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 un risque plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Les ICPE sont autorisées sous condition d'être autorisées dans le règlement de la zone concerné et :

- de ne pas présenter de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage dans des conditions normales de fonctionnement
- de ne pas présenter un risque, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

INSTALLATIONS CLASSÉES SOUMISES À DÉCLARATION

Sauf précision contraire au sein du présent règlement de certaines zones, les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactive anormales pour le voisinage.
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

INSTALLATIONS ET DÉPÔTS

Sauf indication contraire au sein du présent règlement, les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, sont interdits.

PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER (L151-19)

La démolition des constructions qui sont repérés sur le plan de zonage comme « Élément bâti remarquable » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite sauf si le bâtiment est dans un état de dégradation tel qu'une réhabilitation serait impossible dans des conditions économiques normales. Dans ce cas, toute reconstruction devra s'inscrire dans le style architectural de la construction d'origine.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer et à mettre en valeur la construction repérée et identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.

- Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.
- Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRi)

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Eure de Lèves à Mévoisins approuvé par arrêté préfectoral n°2009-0112 en date du 19 février 2009 (cf. annexes du PLU). Dans les zones concernées par un risque inondation, les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPRi.

PRÉVENTION DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (annexes informatives), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées, il est ainsi recommandé de mener une étude géotechnique afin de déterminer précisément la nature des sols avant toute construction et ainsi adapter les fondations
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

PRÉVENTION LIÉES AUX CAVITES SOUTERRAINES

Le BRGM a identifié 18 cavités sur le territoire communal. Dans les secteurs concernés, une étude géotechnique est conseillée dans un périmètre de 35 m autour d'une cavité.

PROTECTION FACE AUX ANTENNES ET AUX ONDES RADIOÉLECTRIQUES

Les antennes sources émettrice et/ou réceptrices d'ondes radioélectriques, présentent un impact dans le paysage. Leur implantation est interdite à moins de 1 000 m des zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) du territoire communal.

SALUBRITÉ PUBLIQUE

En cas de présence d'élevage (ne relevant pas du régime des ICPE) sur le territoire communal, un périmètre de 50 m doit être respecté selon l'article 153-4 du règlement sanitaire départemental et en application de l'article L111-3 du Code rural, entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers.

SOLS POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS

Les sites et sols potentiellement pollués et anciennes décharges présentes sur le territoire communal sont mentionnés à titre indicatif sur le plan de la base de données BASIAS annexée au PLU. Il est recommandé de réaliser une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

Sauf indication contraire au sein du présent règlement, le stationnement ou l'installation de caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs) est interdit.

ZONES HUMIDES (L151-23)

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement on entend par zone humide « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».
Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la CLE du SAGE Nappe de Beauce / la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues. Le SDAGE Seine Normandie et le SAGE Nappe de Beauce en précisent les modalités de protections.
L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».
Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

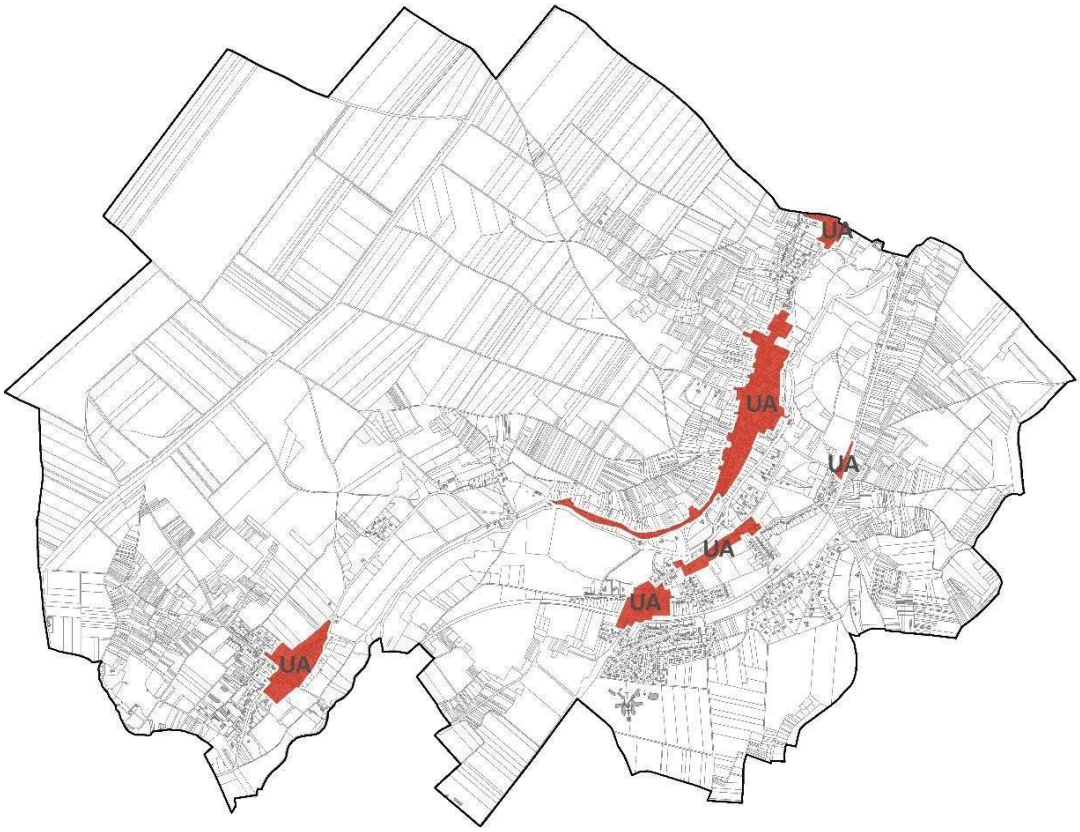
Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

RÈGLEMENT PAR ZONE

ZONE UA (Urbaines Anciennes)

La zone UA correspond à la partie ancienne de Saint-Prest comprenant la partie centrale du bourg le long de la rue de la République, et des hameaux du Gorget, de la Villette et des Moulins Neufs. Ce secteur est concerné par l'OAP (opposable) du centre-village.



Découpage de la zone UA – image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il devra être respecté les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du centre du village.
En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

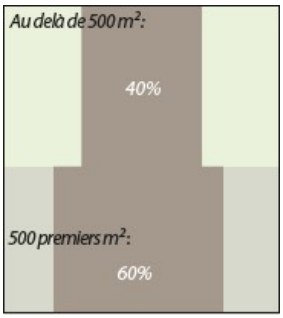
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **60 %** de la superficie de l'unité foncière des 500 premiers m² de l'unité foncière,
- **40 %** de la superficie de l'unité foncière au-delà de 500 m².



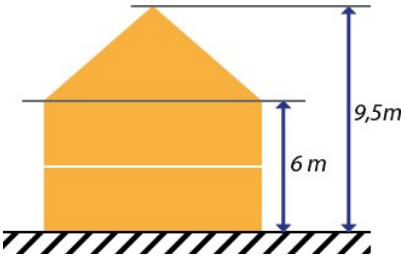
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ***Constructions principales***

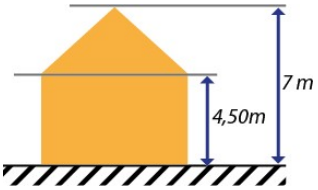
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit
- **9,5 mètres** au faitage.



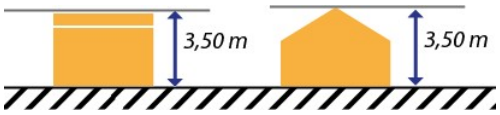
- ***Constructions annexes***

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité dont la superficie est inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à **4,50 mètres** à l'égout de toit et **7 mètres** au faîtage.



- ***Abris de jardin***

Les constructions contiguës ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et construite en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

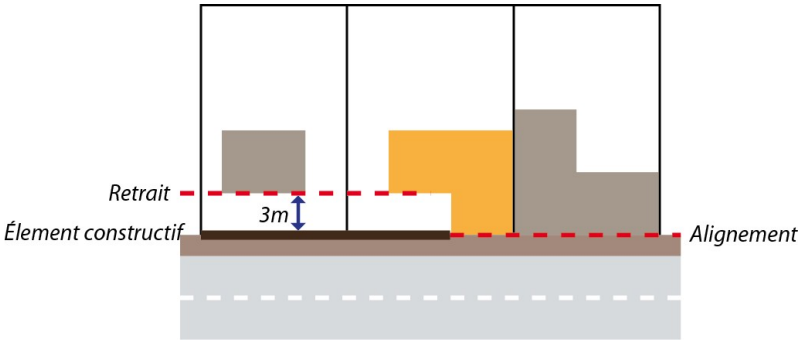


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Le projet devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour assurer une implantation cohérente et qualitative.

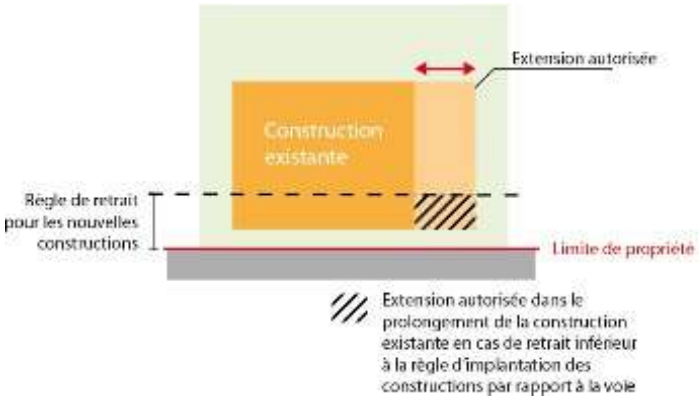
Les constructions peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** des voies et emprises publiques.

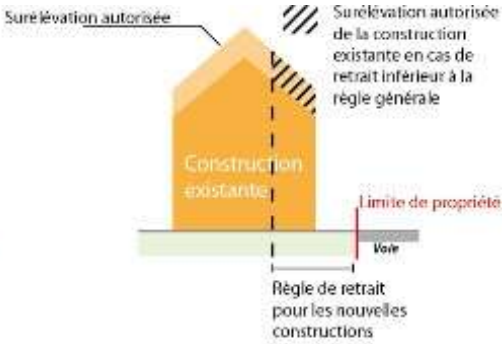


En cas de retrait, celui-ci est fixé à **3 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies et emprise publiques.

En cas de retrait des constructions, l'alignement sur rue sera assuré par un élément constructif : mur en pierre, porche, portail, etc.

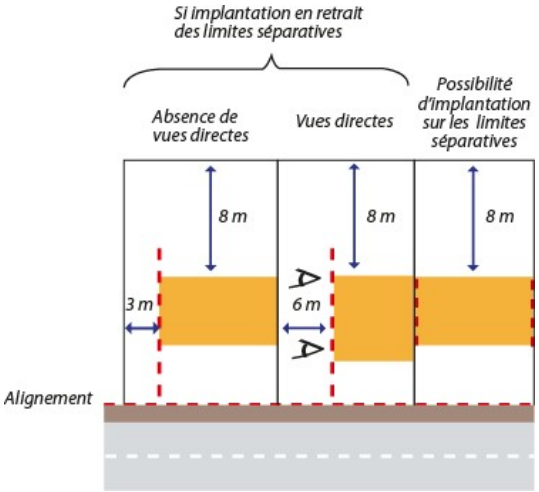
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.





Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

- **3 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **6 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

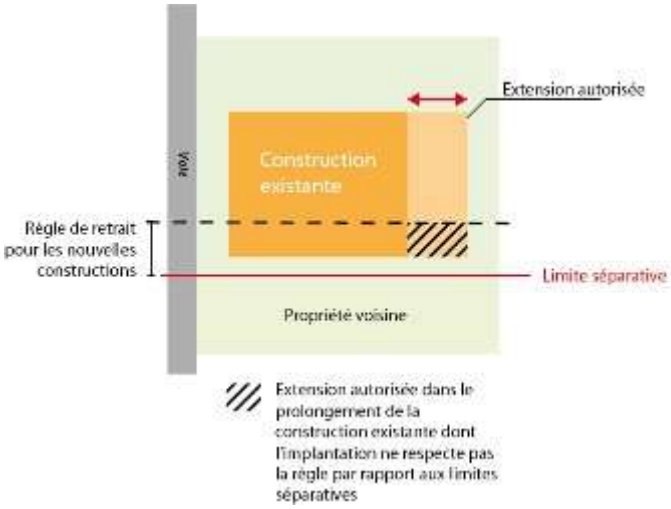
Dans tous les cas, les constructions principales devront respecter un retrait minimum de **8 mètres** par rapport à une des limites séparatives (latérale ou de fond de parcelle). Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

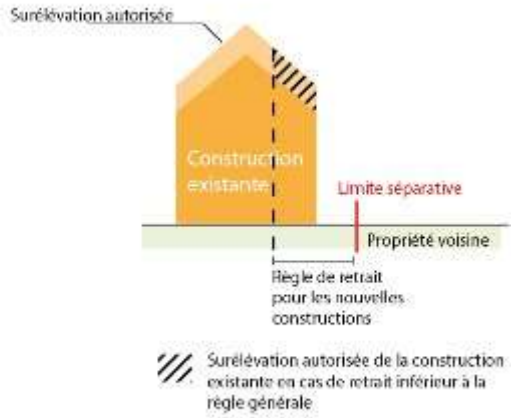
Ces règles ~~d'implanta~~tion ne s'appliquent pas :

- aux « constructions annexes » et aux « abris » tels que définis par le présent règlement. Les *piscines* doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives ;

- au sein du périmètre de l'OAP Cœur de Village, dès lors que les implantations proposées s'inscrivent en cohérence avec le projet de recomposition urbaine et l'insertion des constructions dans le site.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



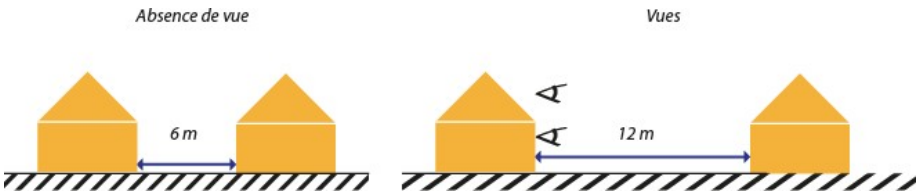


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :

- **6 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **12 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une « construction annexe » ou aux « abris » ou entre deux constructions annexes et/ou deux abris.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

A / LES DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :

Les façades devront être en pierre ou en enduit gratté. La couleur blanc pur est interdite pour les enduits. L'emploi de la brique et du bois est autorisé ponctuellement.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village.
Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc…
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc…
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.
Pour les constructions annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.
Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.
En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

Les toitures :

Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 40 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente.

En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 20 % de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.

Cette disposition ne s'applique pas au sein du périmètre de l'OAP Cœur de village pour les constructions nouvelles relevant de la destination « « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ou de la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », pour lesquelles les toitures plates sont admises sur la totalité de la construction.

La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,
- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 x 27 environ ou 65 unités au m² minimum,
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates. Dans tous les cas, les toitures plates pourront également être constituées de revêtements perméables ou être végétalisées au sein du périmètre de l'OAP Cœur de village.
- Les matériaux de type bac acier sont autorisés dans le cas d'abris et annexes à la construction principale.
- En cas d'extension, surélévation, ou réhabilitation d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment….
- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, …) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.
- D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et les panneaux solaires.

Les ouvertures sur toiture :

Les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Les règles ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

***Les menuiseries* (volets, portes, fenêtres, etc.) :**

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les proportions des fenêtres anciennes « patrimoniales » doivent être conservées (fenêtres cintrées, etc.).

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites. Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction : les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni sous-linteau).

Les couleurs :
Les enduits extérieurs des murs doivent être de ton beige, sable, ou plus ocrés ton pierre ou mortier naturel, compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les menuiseries doivent être peintes dans une couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Les teintes beiges sont préconisées. Le noir n'est autorisé que sous condition de création d'un ensemble architectural moderne de qualité.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet…, la couleur des volets devra être en harmonie avec la teinte des menuiseries.

Autres éléments ponctuels :
Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.
Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.
Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.
Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :
L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, soit en adoptant une architecture contemporaine en respectant les principes architecturaux suivants :

- Les éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment devront être conservés
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou briques ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

Les locaux commerciaux :
Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

B / LES CLÔTURES

Les clôtures, par leur situation, leur aspect, leur rythme ou leur coloration, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être harmonisées avec les clôtures mitoyennes conformes au présent règlement.

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :
La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**. Toutefois, cette hauteur maximale pourra exceptionnellement être dépassée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes en bordure de voies ou en limite séparatives.
Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur ou en matériaux enduits traditionnel. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques dont la couleur sera en harmonie avec celle des menuiseries des constructions. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres (cf. annexes du présent règlement).
- Soit en brique de parement, les joints étant exécutés au nu de la brique en ciment blanc ou gris.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.
L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. est interdite.

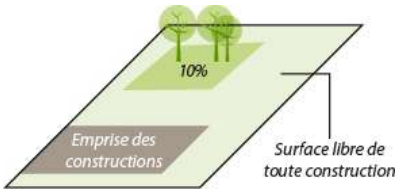
Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.
Il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique
L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ainsi que des grillages rigides est interdite. Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

Les portails et portillons
Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle. Le portail doit avoir l'aspect de bois peint ou de métal laqué, de couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Le portail doit être d'un modèle sobre, sans décor excessif. Il est préconisé que les portails et portillons permettent une perméabilité visuelle.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure de 10 cm à la hauteur de l'axe de la voirie.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum 30 % de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



Toutefois, dans le cas de constructions existantes sur des unités foncières existantes à la date d'approbation de la présente modification simplifiée du PLU ne respectant pas cette règle minimale de pleine terre, sont autorisées :

- L'extension dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² par rapport à la construction existante.
- Les annexes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol complémentaire.

Il est préconisé que le jardin soit paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement, jardins d'agrément ou potager.

Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (cf. liste en annexe).

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. Toute construction est interdite, mises à part les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes : la construction d'une seule annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres, ainsi que l'emploi de fondations légères.

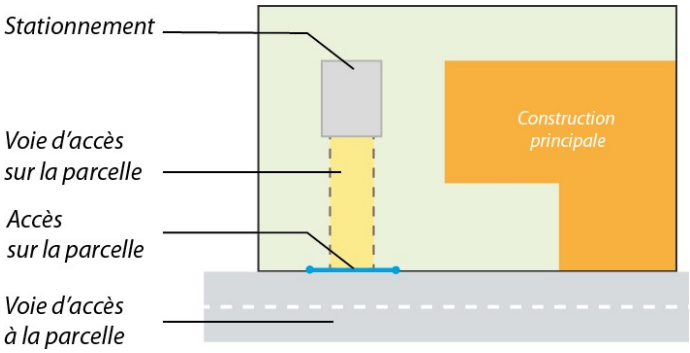
CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Voie d'accès à la parcelle (voie généralement affectée à la circulation publique)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.



Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**. Le nombre d'accès doit être limité à l'usage de la parcelle.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Par ailleurs, tout projet devra se conformer au règlement général de voirie annexée au présent PLU (annexes informatives).

Voie d'accès sur la parcelle (voies privées)

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc… Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Les voies d'accès devront être adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduites.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique et desservant plus de 3 logements doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter et qualité des places :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Ils doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place minimum pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places minimum pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de vente
	Restauration	1 place minimum par 10 m² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale couverte exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé au minimum 2 places pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement :
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

- eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté 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 d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 15 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

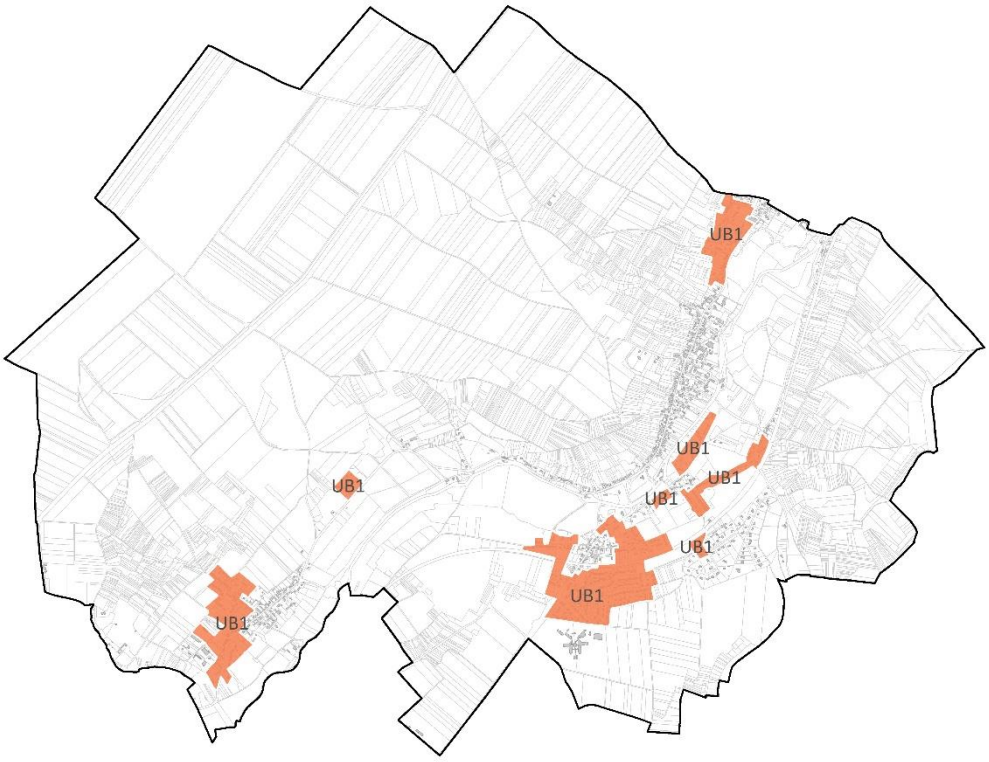
Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.
Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

ZONE UB1 (Urbaines résidentielles)

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels de la commune. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire qui s'est développé en continuité du vieux village et des hameaux au fil du temps. Il comprend notamment le lotissement de la Haute-Villette.
Dans le secteur du Gorget, les dispositions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Gorget doivent s'appliquer.



Découpage de la zone UB1 – image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Secteurs résidentiels d'habitat majoritairement individuel diffus ou organisé (UB1)				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
HABITATION	Logement			Autorisé sous réserve du respect des conditions de programmation de l'OAP du Gorget
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 100 m² SDP par unité foncière
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 150 m² de surface de plancher (SDP) par unité foncière
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 150 m² SDP par unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Seuls les abris pour animaux sont autorisés, dans la limite d'une emprise au sol de 25 m² et dans le respect du règlement sanitaire départemental
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

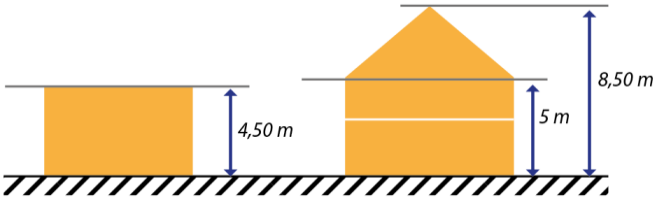
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ***Constructions principales***

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

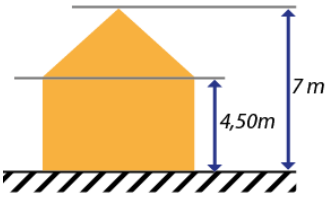
- **5 mètres** à l'égout du toit
- **8,5 mètres** au faitage.
- **4,50 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse



Toutefois, pour les constructions nouvelles édifiées au-delà d'une bande de 25 m comptée par rapport à la rue, la hauteur des constructions principales est limitée à **4 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère et **7,50 mètres** au faîtage

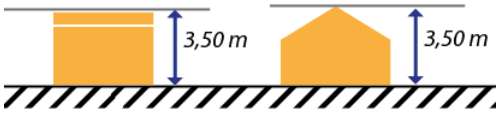
- ***Constructions annexes***

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité dont la superficie est inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à **4,50 mètres** à l'égout de toit et 7 mètres au faîtage.



- ***Abris de jardin***

Les constructions contigües ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et construite en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

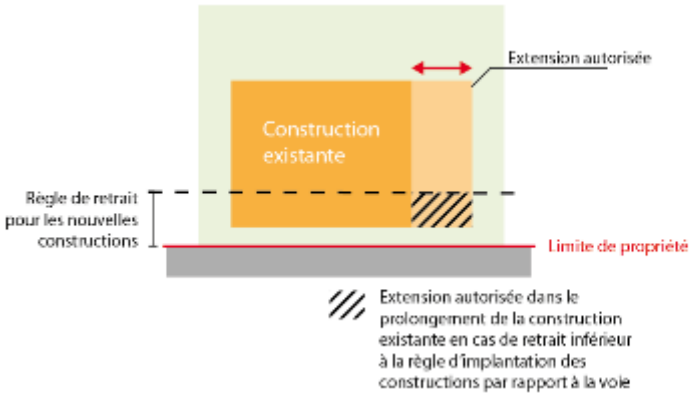


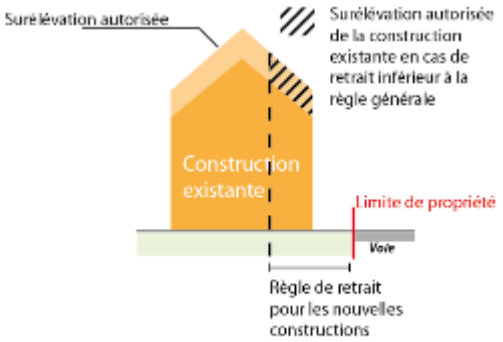
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum** des voies et emprises publiques existantes et à créer.
Toutefois, les garages peuvent être implantés à l'alignement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



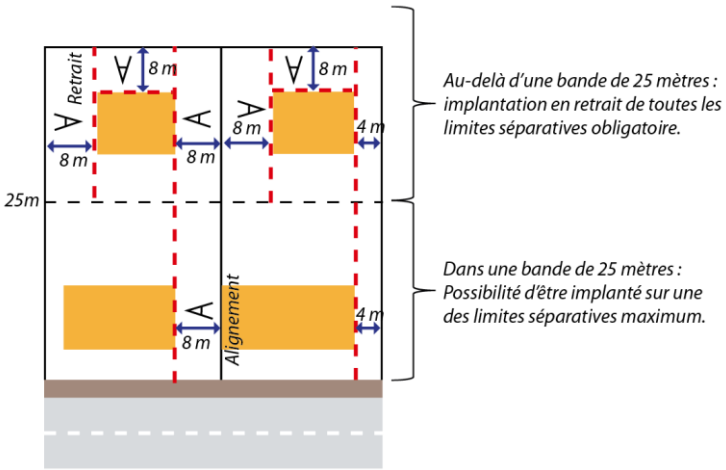


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans une bande de retrait de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales doivent être implantées en retrait.



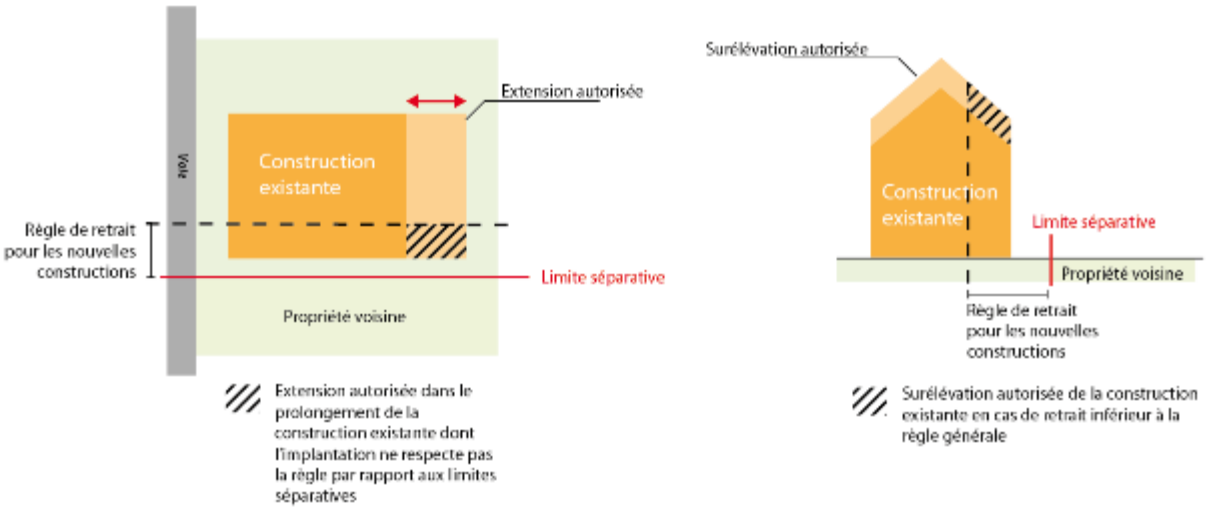
En cas de retrait, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

- **4 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **8 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « constructions annexes » et aux « abris » tels que définis par le présent règlement. Les *piscines* doivent néanmoins être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

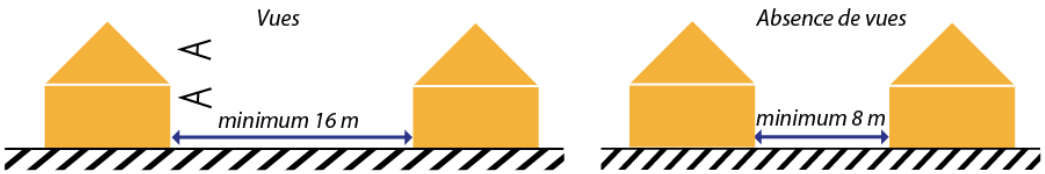


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :

- **8 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **16 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une « construction annexe » ou aux « abris » ou entre deux constructions annexes et/ou deux abris.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

A / LES DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :
Les façades devront être en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village.
Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc…
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc…
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.
Pour les constructions annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.
En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

Les toitures :
Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 40 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 50 % de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.

La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,

- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 x 27 environ ou 65 unités au m² minimum,
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates.
- Les matériaux de type bac acier sont autorisés dans le cas d'abris et annexes à la construction principale.
- En cas d'extension, surélévation, ou réhabilitation d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment….
- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, …) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.
- D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et les panneaux solaires.

Les ouvertures sur toiture :

Les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Les règles ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

***Les menuiseries* (volets, portes, fenêtres, etc.) :**

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les proportions des fenêtres anciennes « patrimoniales » doivent être conservées (fenêtres cintrées, etc.).

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites. Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction : les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni sous-linteau).

Les couleurs :
Les enduits extérieurs des murs doivent être de ton beige, sable, ou plus ocrés ton pierre ou mortier naturel, compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les menuiseries doivent être peintes dans une couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Les teintes beiges sont préconisées. Le noir n'est autorisé que sous condition de création d'un ensemble architectural moderne de qualité.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet…, la couleur des volets devra être en harmonie avec la teinte des menuiseries.

Autres éléments ponctuels :
Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.
Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.
Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.
Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :
L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, soit en adoptant une architecture contemporaine en respectant les principes architecturaux suivants :

- Les éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment devront être conservés
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou briques ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

Les locaux commerciaux :
Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

B / LES CLÔTURES

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2** mètres. Toutefois, cette hauteur maximale pourra exceptionnellement être dépassée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes en bordure de voies ou en limite séparatives.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques dont la couleur sera en harmonie avec celle des menuiseries des constructions. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres (cf. annexes du présent règlement),
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ainsi que des grillages rigides est interdite. Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure de 10 cm à la hauteur de l'axe de la voirie.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique

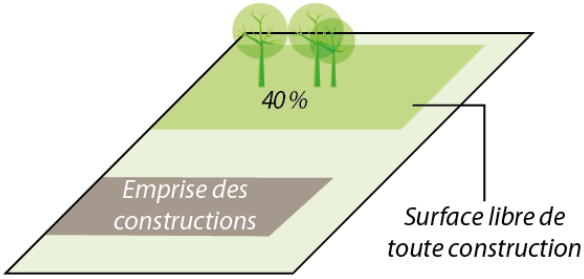
L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ainsi que des grillages rigides est interdite. Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle. Le portail doit avoir l'aspect de bois peint ou de métal laqué, de couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Le portail doit être d'un modèle sobre, sans décor excessif. Il est préconisé que les portails et portillons permettent une perméabilité visuelle.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum **40 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



Il est préconisé que le jardin soit paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement, jardins d'agrément ou potager.

Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (cf. liste en annexe).

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

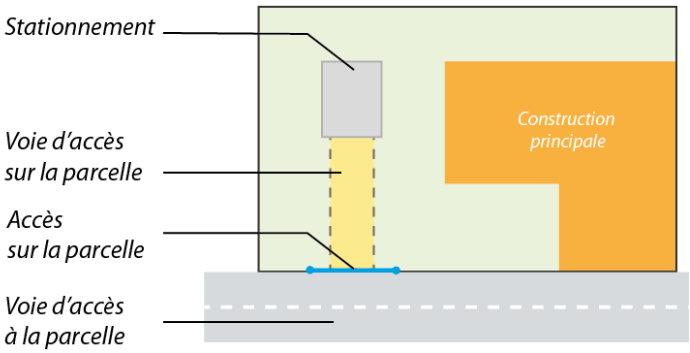
Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. Toute construction est interdite, mises à part les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes : la construction d'une seule annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres, ainsi que l'emploi de fondations légères.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Il sera nécessaire de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Gorget.

Voie d'accès à la parcelle (voie généralement affectée à la circulation publique)



Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**. Le nombre d'accès doit être limité à l'usage de la parcelle.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Par ailleurs, tout projet devra se conformer au règlement général de voirie annexée au présent PLU (annexes informatives).

Voie d'accès sur la parcelle (voies privées)

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc… Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Les voies d'accès devront être adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduites.
Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique et desservant plus de 3 logements doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Ils doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place minimum pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places minimum pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de vente
	Restauration	1 place minimum par 10 m² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale couverte exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé au minimum 2 places pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement :
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

- eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté 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 d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 15 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

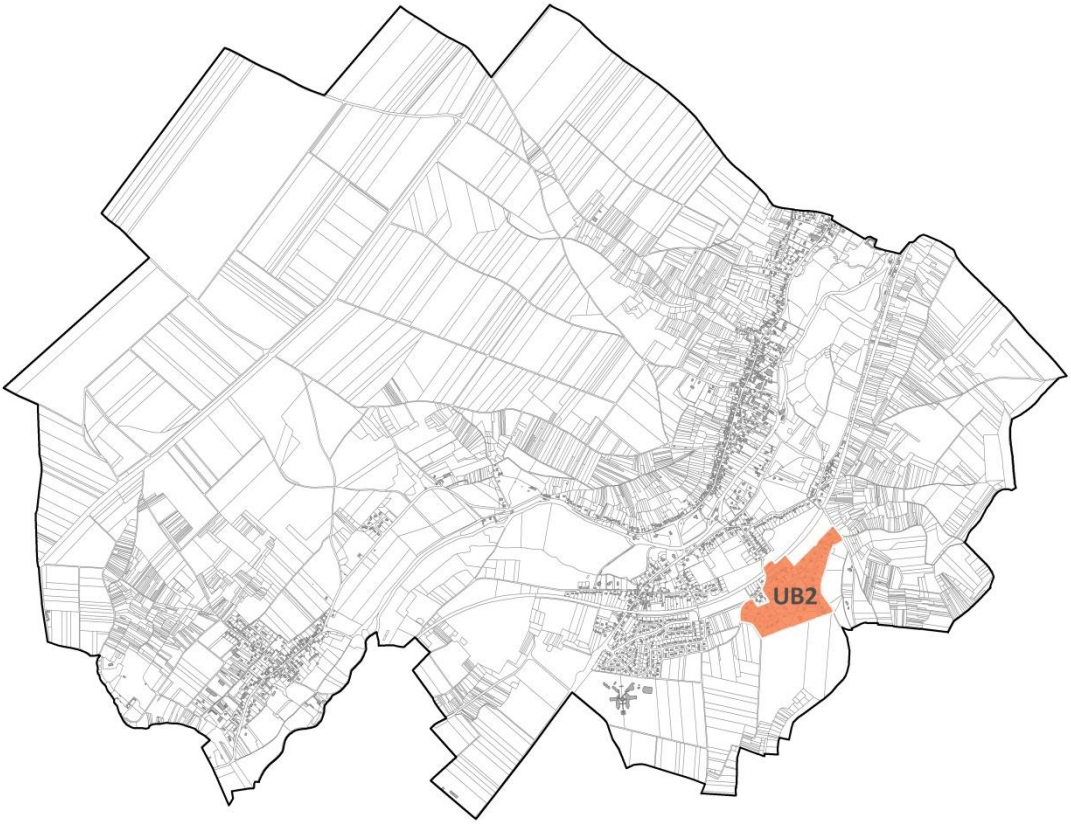
Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.
Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

ZONE UB2 (Urbaines résidentielles paysagées)

Cette zone correspond aux ensembles pavillonnaires de la commune qui forment des lotissements ou qui sont issus d'opérations d'ensembles. Ces secteurs résidentiels d'habitat individuel diffus ou organisé et au caractère paysager marqué



Découpage de la zone UB2 – image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Secteurs résidentiels d'habitat majoritairement individuel paysager (UB2)				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 150 m² de surface de plancher (SDP) par unité foncière
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 150 m² SDP par unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

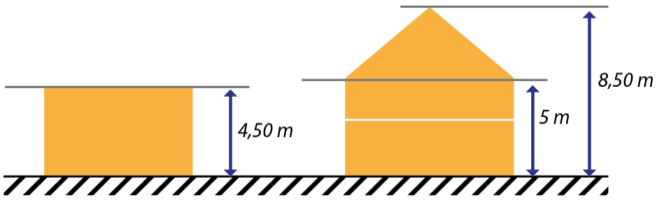
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ***Constructions principales***

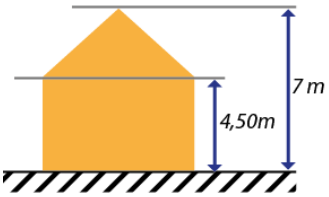
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- **5 mètres** à l'égout du toit
- **8,5 mètres** au faitage.
- **4,50 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse



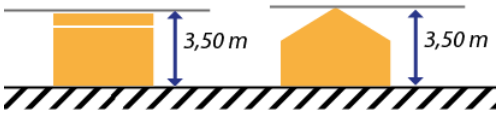
- ***Constructions annexes***

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité dont la superficie est inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à **4,50 mètres** à l'égout de toit et 7 mètres au faîtage.



- ***Abris de jardin***

Les constructions contigües ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et construite en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

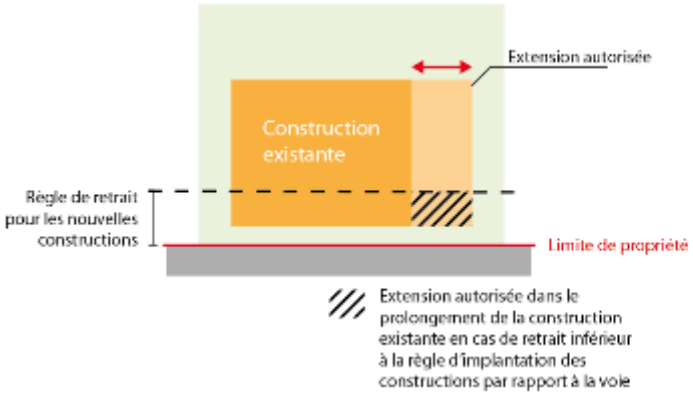


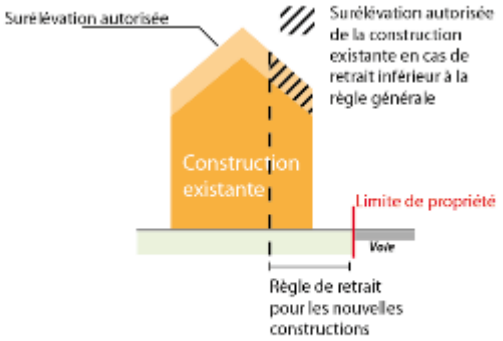
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum** des voies et emprises publiques existantes et à créer.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.





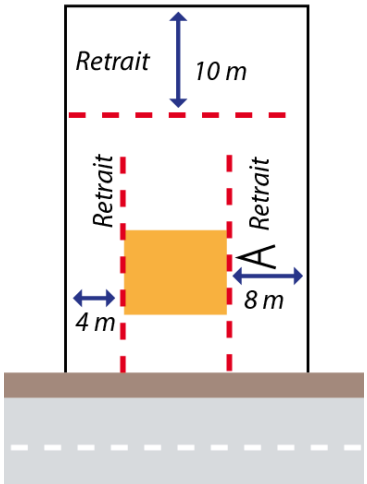
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Elles doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

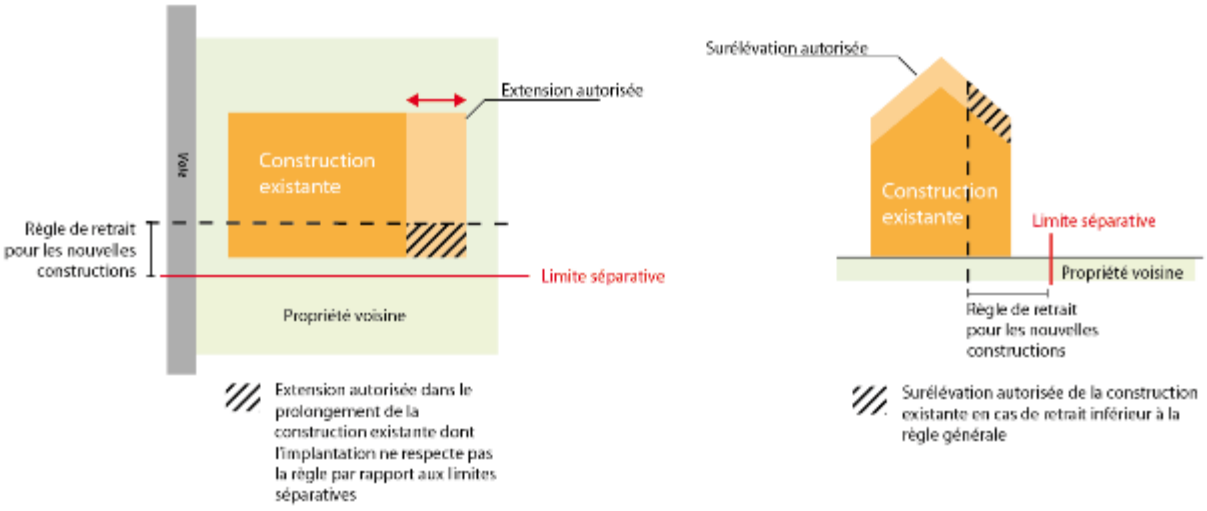
- **4 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **8 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.



Dans tous les cas, les constructions devront respecter un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à une des limites séparatives (latérale ou de fond de parcelle). Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « constructions annexes » et aux « abris » tels que définis par le présent règlement. Les *piscines* doivent néanmoins être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

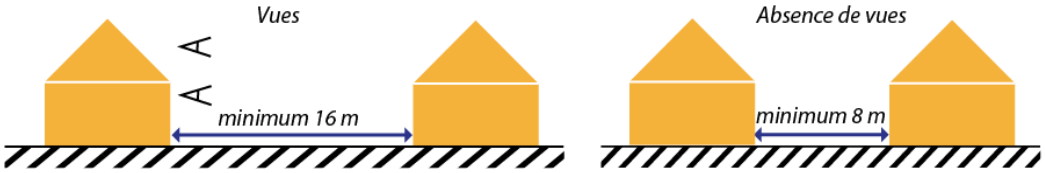


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :

- **8 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **16 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une « construction annexe » ou aux « abris » ou entre deux constructions annexes et/ou deux abris.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

A / LES DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :
Les façades devront être en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village.
Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc…
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc…
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.
Pour les constructions annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.
En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

Les toitures :
Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 40 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 20 % de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.

La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,
- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 x 27 environ ou 65 unités au m² minimum,
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates.

- Les matériaux de type bac acier sont autorisés dans le cas d'abris et annexes à la construction principale.
- En cas d'extension, surélévation, ou réhabilitation d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment….
- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, …) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.
- D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et les panneaux solaires.

Les ouvertures sur toiture :

Les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Les règles ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

***Les menuiseries* (volets, portes, fenêtres, etc.) :**

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les proportions des fenêtres anciennes « patrimoniales » doivent être conservées (fenêtres cintrées, etc.).

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites. Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction : les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni sous-linteau).

Les couleurs :
Les enduits extérieurs des murs doivent être de ton beige, sable, ou plus ocrés ton pierre ou mortier naturel, compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les menuiseries doivent être peintes dans une couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Les teintes beiges sont préconisées. Le noir n'est autorisé que sous condition de création d'un ensemble architectural moderne de qualité.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet…, la couleur des volets devra être en harmonie avec la teinte des menuiseries.

Autres éléments ponctuels :
Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.
Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.
Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.
Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :
L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, soit en adoptant une architecture contemporaine en respectant les principes architecturaux suivants :

- Les éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment devront être conservés
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou briques ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

B / LES CLÔTURES

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :
La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**. Toutefois, cette hauteur maximale pourra exceptionnellement être dépassée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes en bordure de voies ou en limite séparatives.
Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques

dont la couleur sera en harmonie avec celle des menuiseries des constructions. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres (cf. annexes du présent règlement),

- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.
L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ainsi que des grillages rigides est interdite. Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

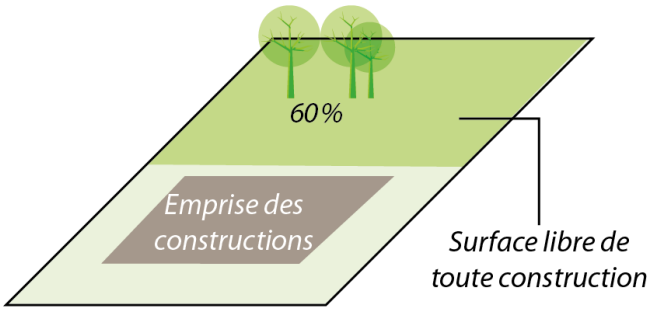
Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure de 10 cm à la hauteur de l'axe de la voirie.

Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.
Il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique
L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ainsi que des grillages rigides est interdite. Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

Les portails et portillons
Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle. Le portail doit avoir l'aspect de bois peint ou de métal laqué, de couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Le portail doit être d'un modèle sobre, sans décor excessif. Il est préconisé que les portails et portillons permettent une perméabilité visuelle.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum **60 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



Il est préconisé que le jardin soit paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement, jardins d'agrément ou potager.

Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (cf. liste en annexe).

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. Toute construction est interdite, mises à part les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes : la construction d'une seule annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres, ainsi que l'emploi de fondations légères.

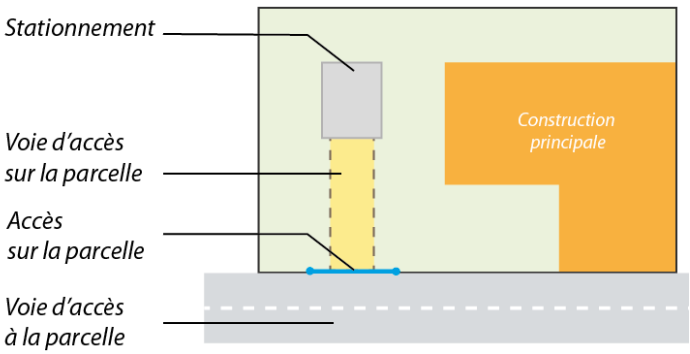
CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Voie d'accès à la parcelle (voie généralement affectée à la circulation publique)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.



Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**. Le nombre d'accès doit être limité à l'usage de la parcelle.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Par ailleurs, tout projet devra se conformer au règlement général de voirie annexée au présent PLU (annexes informatives).

Voie d'accès sur la parcelle (voies privées)

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc… Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Les voies d'accès devront être adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduites.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique et desservant plus de 3 logements doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Ils doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place minimum pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places minimum pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de vente
	Restauration	1 place minimum par 10 m² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale couverte exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé au minimum 2 places pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement :
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

- eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté 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 d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 15 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

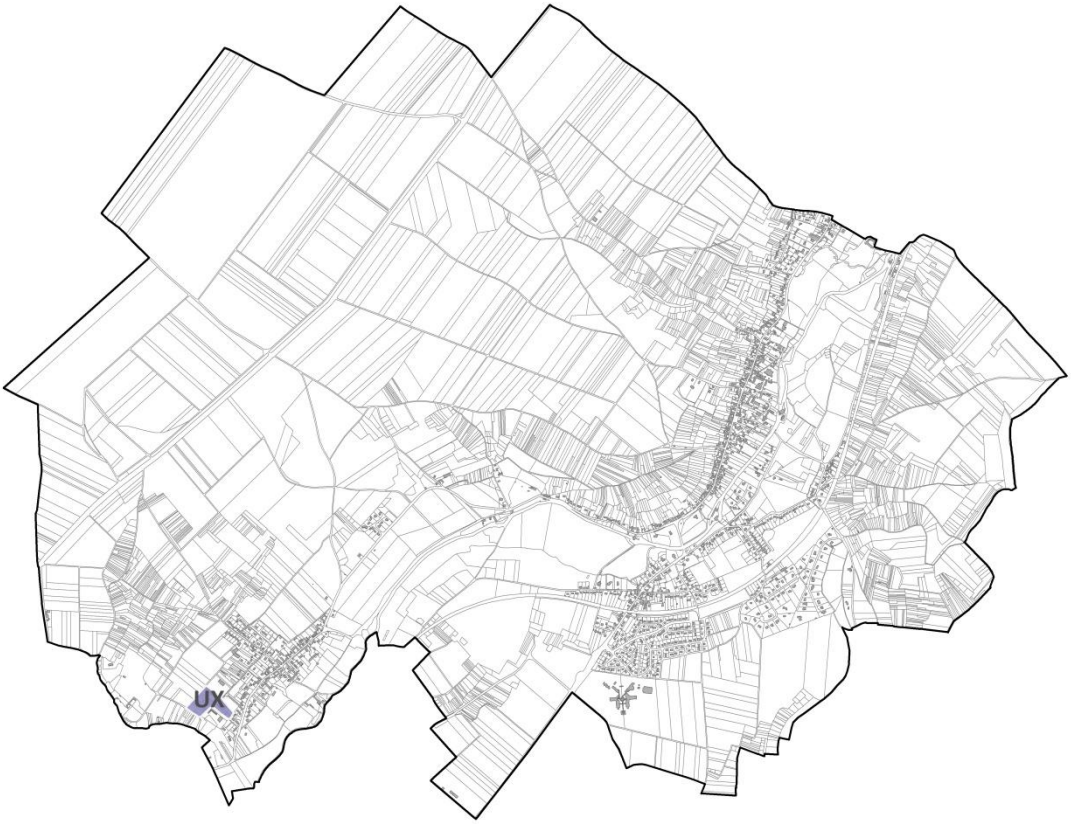
Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.
Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

ZONE UX (U – Activités Economiques)

Cette zone correspond aux zones à vocation d'activités économiques présentes sur la commune. L'objectif du règlement est de permettre le maintien d'activités au sein de cette zone.



Découpage de la zone UX – image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses installations.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout et **9 mètres** au faitage pour les constructions principales
- **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

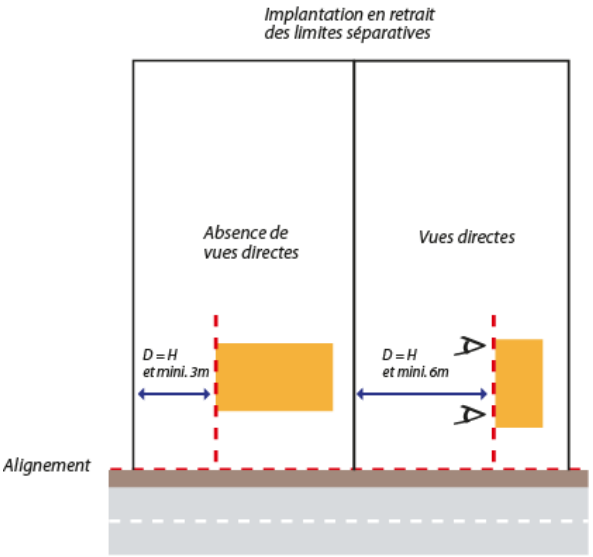
Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **5 mètres** des voies et emprises publiques existantes et à créer.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de :

- **3 mètres** si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- **6 mètres** si les façades comportent des ouvertures créant des vues.



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes dont la superficie est inférieure à 40 m². Les *piscines* doivent néanmoins être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure du possible, seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint, les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

B / LES CLÔTURES

Les clôtures devront être intégrées dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie d'essence locale,
- soit d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres ; dans ce cas, elles devront être doublées (côté espace public) d'une haie d'essences locales.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure de 10 cm à la hauteur de l'axe de la voirie.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum **20 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.

Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (cf. liste en annexe).

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Ils doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place minimum pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places minimum pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de vente
	Restauration	1 place minimum par 10 m² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum de stationnement pour 3 chambres

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement :
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

- eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté 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 d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 15 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

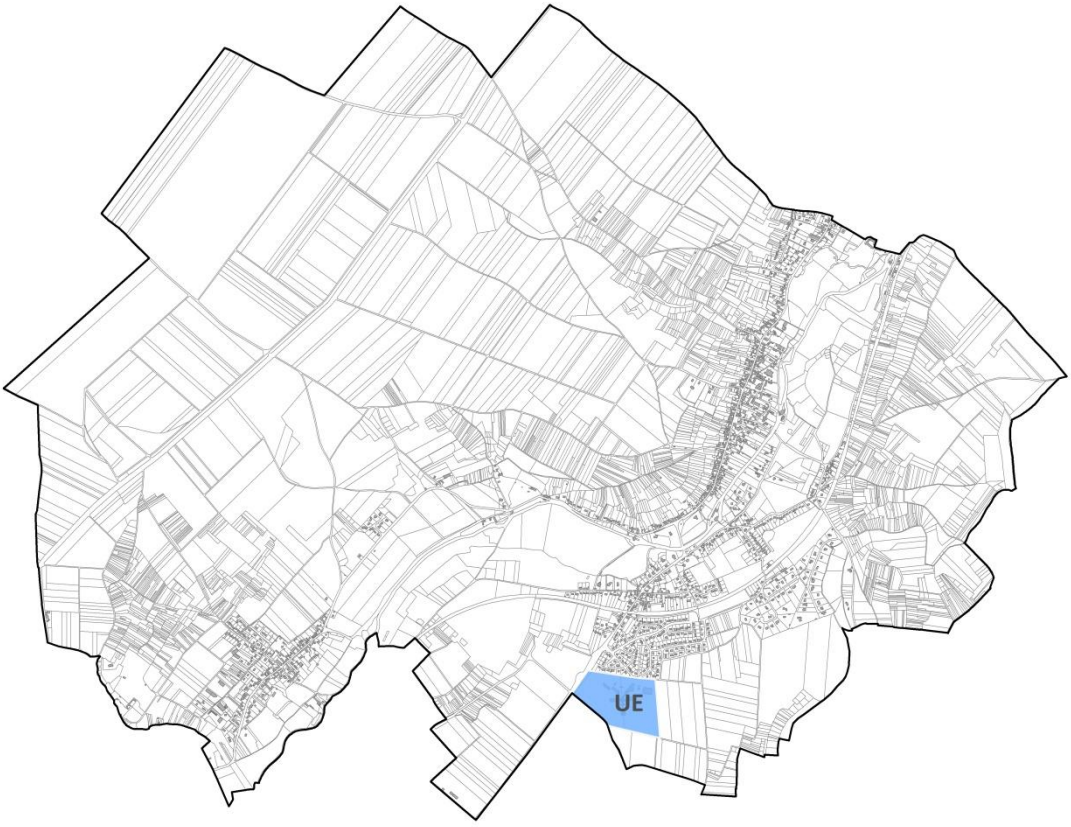
B / AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ZONE UE (U – Équipements)

Cette zone correspond aux emprises des installations du collège et accueille les équipements nécessaires à son fonctionnement. L'objectif du règlement est de permettre à cette infrastructure d'évoluer, de se moderniser, de s'agrandir, si besoin.



Découpage de la zone UE – image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses installations.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à

- **9 mètres** à l'égout pour les bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **5 mètres** à l'égout pour les bâtiments à destination d'habitation.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :

- **5 mètres,** depuis l'alignement le long des voies ;
- **10 mètres** par rapport à la départementale 6.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **5 mètres.** Les *piscines* doivent néanmoins être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être intégrées aux sites et au paysage.
Les matériaux et les couleurs doivent être sobres.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum 20 % de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.

Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Ils doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

Le stationnement vélo :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé au minimum 2 places pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement :
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

- eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté 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 d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 15 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

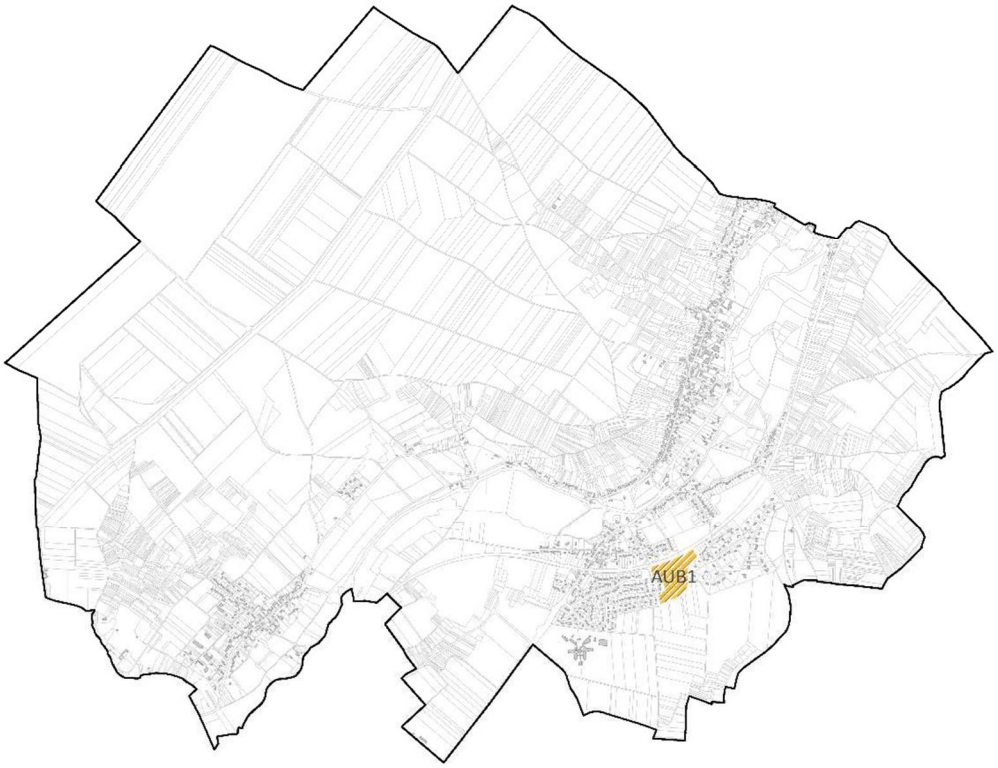
Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

RÈGLEMENT PAR ZONE

ZONE AUB1 (à Urbaniser sous forme résidentielle)

Cette zone correspond aux espaces d'urbanisation future qui ont vocation à accueillir des logements. La zone AUB1 correspond aux terrains situés en extension Est du lotissement de la Haute-Villette, en continuité urbaine ; il s'agit du futur lotissement dit « des Pommiers ». Elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans le respect des dispositions mentionnées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lotissement dit « des Pommiers ».



Découpage de la zone AUB1 – image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Secteurs résidentiels d'habitat majoritairement individuel diffus ou organisé (AUB1)				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Autorisé conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP du lotissement dit « des Pommiers »), extension à l'Est de la Haute-Villette
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureaux			

	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

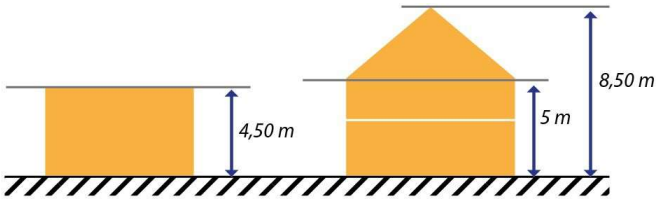
La disposition figurant ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Constructions principales*

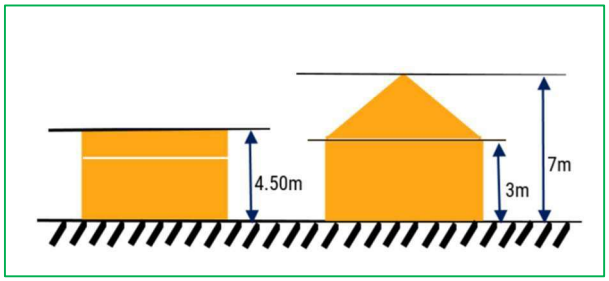
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- 5 mètres à l'égout du toit
- 8,50 mètres au faîtage.
- 4,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse



- *Constructions annexes*

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité dont la superficie est inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à

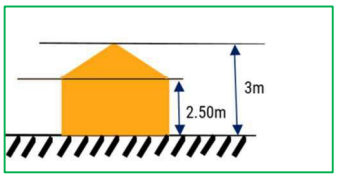


- 3 mètres à l'égout du toit
- 4,50 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse
- 7 mètres au faîtage.

- *Abris de jardin*

Les constructions contigües ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et construites en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à

- 2,50 mètres à l'égout du toit à partir du niveau du sol avant travaux.
- 3 mètres au faîtage à partir du niveau du sol avant travaux.



Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes et à créer.
Toutefois, les garages peuvent être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et à créer, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et à créer.

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il sera nécessaire de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lotissement dit « des Pommiers ».

Les constructions principales doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 limite latérale maximum (interdiction d'une limite latérale à l'autre), soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait supérieure ou égale à Hauteur/2, avec un minimum de 4m (règle applicable dans tous les cas de figure, la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite comportant ou non des ouvertures créant des vues).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'une des limites du terrain (latérale ou de fond de parcelle).

Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « constructions annexes » et aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

Les piscines doivent néanmoins être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Il sera nécessaire de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lotissement dit « des Pommiers ».

Les annexes autorisées seront :

- soit accolées à la construction principale,
- soit reliées à la construction principale,
- soit implantées avec un retrait minimum de 4 m de la construction principale.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

A / LES DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :
Les façades devront être réalisées en enduit gratté fin ou en enduit taloché de ton pierre ou sable.
La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc…
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc…
- Les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.
- Les enduits projetés, écrasés ou grattés épais et de finitions « rustiques »
- Le bardage PVC
- Les baguettes d'angle visibles sauf si elles sont dans le ton de l'enduit
- Les matériaux reconstitués, imités et pastiche (fausse brique, faux pan de bois,…)

Pour les constructions annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

Néanmoins, en matériaux secondaires, pourront être acceptés, dans leur teinte naturelle et dans une proportion de 40% maximum des façades, les matériaux listés ci-après.

- Le bardage bois : ne seront acceptés que des bardages épais, pré-grisé de préférence et dans des essences qui tiendront dans la durée, type mélèze, red Cedar, douglas, châtaigner ou peuplier rétifié, ayant un classement adapté. L'espèce de bois sera précisée dans le permis de construire.

Pour précision, une construction ne pourra pas avoir l'aspect extérieur uniquement en bois.

- Le bardage ardoise, zinc, cuivre ou panneaux composites,
- Le parement pierres,
- Le béton brut ou lasuré.

Les matériaux secondaires listés ci-dessus devront accompagner l'architecture et non s'en distinguer.

Pourra être autorisée une couleur contrastante mettant en valeur un volume secondaire.

Les toitures :

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade et traitées avec soin.

Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 40 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente.

En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 50 % de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées s'il existe un réel intérêt architectural, à condition que les matériaux utilisés soient de teintes mates. Ces toitures feront l'objet d'un traitement soigné des acrotères de façon à les rendre invisibles de la rue

La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,
- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 X 27 environ ou 65 unités au m² minimum,
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates.
- Le bac acier est autorisé dans le cas d'abris et annexes à la construction principale.

En outre, les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les ouvertures sur toiture :
Les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Sur un même ensemble de bâtiments, les lucarnes doivent présenter le même style, et utiliser les mêmes matériaux.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes à deux pans ou à croupe.

Les châssis de toit basculants (type velux) seront systématiquement affleurants à la toiture, sans caisson extérieur en surépaisseur, et jamais en saillis au-dessus des ardoises ou tuiles. Sur un même pan de toiture, elles seront ordonnancées et posées dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

Les équipements techniques, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, les éléments d'architecture bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées, et ne pas nuire à la qualité architecturale du bâtiment et de l'ensemble du site en étant posés de préférence sur les toitures les moins visibles de la rue.

Les souches en inox ou en acier sombre mat (selon le parti architectural) pourront être possibles.

Les règles ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les menuiseries (volets, portes, fenêtres, etc.) :

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

La forme, le style, le dessin et le matériau des menuiseries employées seront cohérents et en harmonie avec l'architecture proposée et ne pas nuire à l'harmonie de la construction.

Les parties visibles des menuiseries, ferronneries et contrevents entrant dans la composition des façades seront d'un ton évitant les couleurs vives.

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites.

Les volets PVC seront interdits.

Les lames des volets seront pleines ou semi-persiennées.

Les volets pleins pourront être autorisés, mais sans barre ni écharpe. Les volets doivent être conçus dans un souci d'équilibre et participent à l'animation de la façade.

Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et les tabliers se dérouleront en retrait (interdiction des caissons en appendice, ni masqués par un lambrequin).

Les couleurs :

Toutes les façades de la construction devront être traitées avec le même soin sans disparités manifeste entre elles.

Les teintes autorisées sont indiquées dans le nuancier retenu pour la zone, dans les nuances ocre-beige.

Les enduits extérieurs des murs doivent être de ton beige, sable, ou plus ocrés ton pierre ou mortier naturel, compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Elles devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Les menuiseries doivent être peintes dans une couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Les teintes beiges sont préconisées. Le noir n'est autorisé que sous condition de création d'un ensemble architectural moderne de qualité.

Pour les menuiseries, l'utilisation de l'aluminium et du bois est fortement encouragée. Le PVC ne pourra être accepté que pour les menuiseries extérieures.

Les ouvertures seront à dominante verticale pour l'ensemble des percements, d'un rapport au moins égal à 2/3, à l'exception des baies vitrées qui pourront être traitées en fenêtres bandeaux. Pour une habitation contemporaine, des exceptions justifiées pourront être accordées.

Les ouvertures seront traitées aussi simplement que possible et toujours en cohérence avec la façade. Sur une même façade, les ouvertures seront ordonnancées et les linteaux alignés. L'ensemble des menuiseries seront traitées dans une même teinte, avec possibilité de tonalité différente sur la porte d'entrée et du garage (plus foncée ou plus claire).

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet…, la couleur des volets devra être en harmonie avec la teinte des menuiseries.

Autres éléments ponctuels :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, et parfaitement intégrés à la toiture et posés de préférence sur les toitures les moins visibles de la rue.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.
Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, soit en adoptant une architecture contemporaine en respectant les principes architecturaux suivants :

- Les éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment devront être conservés
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou briques ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

B / LES CLÔTURES

LES CLOTURES EN BORDURE DES VOIES OU ESPACES PUBLICS

Les clôtures réalisées par l'Aménageur :

Les clôtures implantées le long des voies publiques ouvertes à la circulation automobile et le long des voies publiques ouvertes à la circulation piétonne sans ouvrages séparatifs (noue plantée d'une profondeur supérieure ou égale à 25 cm / massifs arbustifs) sont constituées de haies bocagères et de grillages de type treillis soudé d'une hauteur de 1,25 m. Elles sont réalisées par l'aménageur.

Les clôtures implantées le long des voies publiques ouvertes à la circulation piétonne avec ouvrages séparatifs (noue plantée d'une profondeur supérieure ou égale à 25 cm / massifs) sont constituées de grillages de type treillis soudé rigide d'une hauteur de 1,45 m. Elles sont réalisées par l'aménageur.

Les autres clôtures :

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques. La grille sera doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage treillis soudés simple d'une hauteur de 1,25 mètre maximum, doublé d'une haie bocagère.
- Soit d'un grillage treillis soudés rigide d'une hauteur de 1,45 mètre maximum.

L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc-est interdite.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure de 10 cm à la hauteur de l'axe de la voirie.

Dans tous les cas :

Tous ces dispositifs seront de couleur grise (RAL 7024 graphite à RAL 7016 anthracite)

LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur maximale est limitée à1,80 mètres.

Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures à réaliser par les pétitionnaires :

Il est fortement conseillé que les clôtures implantées le long des limites séparatives soient constituées de haies bocagères entretenues par les futurs propriétaires. Celles-ci peuvent être doublées d'un grillage de type treillis soudé rigide d'une hauteur maximale de 1,45 m.

Tous ces dispositifs seront de couleurs comprises entre le RAL 7016 (gris anthracite et le RAL 7024 (gris graphite).

Les haies végétales seront composées d'essences mellifères locales.

Les haies vives d'essences locales variées doivent être entretenues à une hauteur maximale de 1,80 mètre.

L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

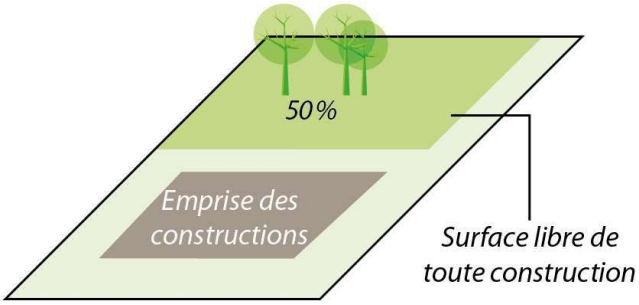
Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle.

Le portail doit avoir l'aspect de bois peint ou de métal laqué, de couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée.

Le portail doit être d'un modèle sobre, sans décor excessif. Il est préconisé que les portails et portillons permettent une perméabilité visuelle.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il sera nécessaire de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lotissement dit « des Pommiers ».



Au minimum 50 % de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.

Il est préconisé que le jardin soit paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement, jardins d'agrément ou potager.
Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage et l'utilisation d'engrais.

Un minimum de 2 arbres devra être planté sur chaque parcelle (on prendra en compte les arbres existants).

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les végétaux de type résineux tels que Thuya, Chamæcyparis, Cupressocyparis, Cupressus… de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie sont interdits.

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (cf. liste en annexe).

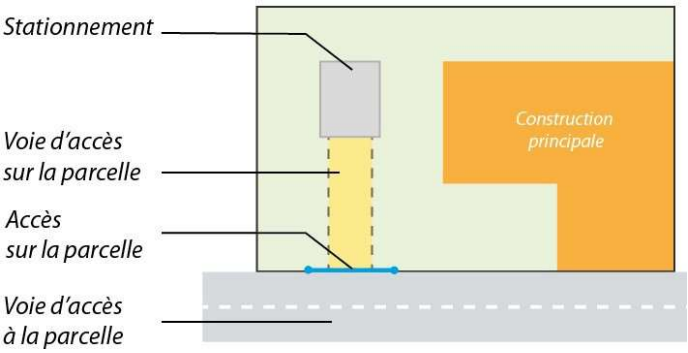
Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Toute construction est interdite, mises à part les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes : la construction d'une seule annexe, d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout du toit, ainsi que l'emploi de fondations légères.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES



Voie d'accès à la parcelle (voie généralement affectée à la circulation publique)
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Accès sur la parcelle
Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Le nombre d'accès doit être limité à l'usage de la parcelle et se fera à partir de la place de jour.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :
- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Par ailleurs, tout projet devra se conformer au règlement général de voirie annexée au présent PLU (annexes informatives).

Voie d'accès sur la parcelle (voies privées)
Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc… Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Les voies d'accès devront être adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduites.
Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique et desservant plus de 3 logements doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :
Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

* Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement*	- 2 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75m² - 3 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher supérieure à 75 m²
	Hébergement*	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale couverte exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Il est recommandé que l'espace de stationnement des vélos soit situé à un emplacement facile d'accès : soit depuis la voie publique, soit depuis une des entrées principales de la construction.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement :
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales (système séparatif).

- Eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Aucun rejet vers l'espace public ne sera admissible pour une occurrence inférieure au double décennal.

En cas d'impossibilité technique avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, un rejet minimum dans le réseau public d'eaux pluviales pourra être toléré.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 l/s/ha avec un minimum fixé à 1 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale.

B / AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

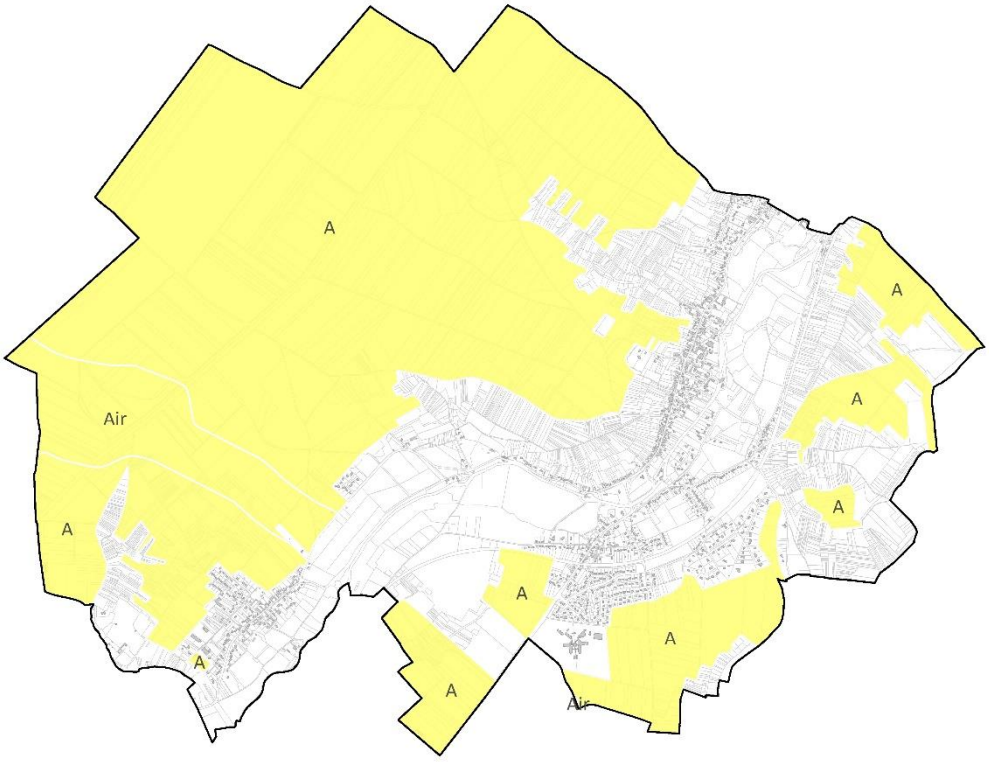
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation.

ZONE A (Agricole)

Cette zone correspond aux terrains cultivés et à vocation agricole de la commune.

- Le sous-secteurs Air, correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Autres équipements recevant du public			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux cônes de vue sur la cathédrale.
	Exploitation forestière			

Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :
- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **10 %** de la superficie de l'unité foncière.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **10 mètres** au point le plus haut.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :

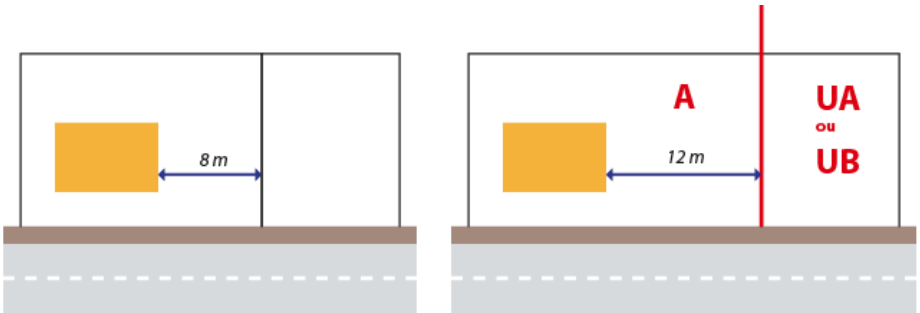
- **75 mètres** depuis l'axe de la route départementale 906 ;
- **12 mètres,** de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **8 mètres.**

Dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain jouxtant une zone UA ou UB, ce retrait est porté à **12 mètres**.



Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage.
Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que le fibro ciment.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect naturel, ouvert. Elles seront composées de piquets en bois et de grillage léger ou de fils de fer pour les élevages. La hauteur totale de la clôture et portail ne peut excéder 1,60 m.

Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum **70 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.

Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

L'emploi de conifères étrangers à la région est interdit

Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).

Les dépôts doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Ils doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement :
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

- eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté 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 d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 15 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

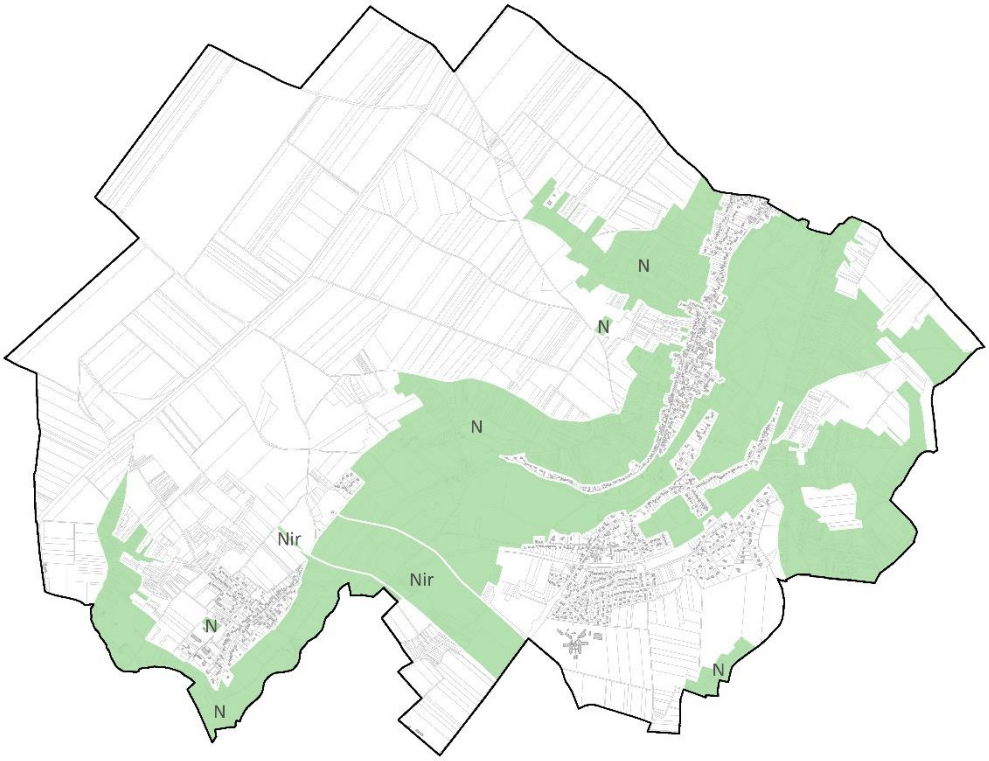
NB : « Pour toute construction existante ou future n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, le branchement à l'eau, l'assainissement et l'électricité est strictement interdit. »

ZONE N (Naturelle)

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Deux secteurs différents sont identifiés :

- La zone N (Naturelle) sur les espaces naturels qui ont vocation à être préservés dans leur état actuel. L'objectif du règlement est de protéger ces zones ;
- Le sous-secteur Nir, correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

L'ensemble de la zone est concerné par l'OAP thématique portant sur la vallée de l'Eure.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Seules sont autorisées : - les extensions des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, - les constructions annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, implantées à moins de 20 m de la construction principale. Des extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			Les bâtiments désignés peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du CU.
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

	Équipements sportifs			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Seules sont autorisées les abris pour animaux limités à une superficie de 30 m² et ouvert sur au moins un côté. Les règles sanitaires départementales devront également être respectées.
	Exploitation forestière			
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**

Dans le sous-secteur Nir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :
- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

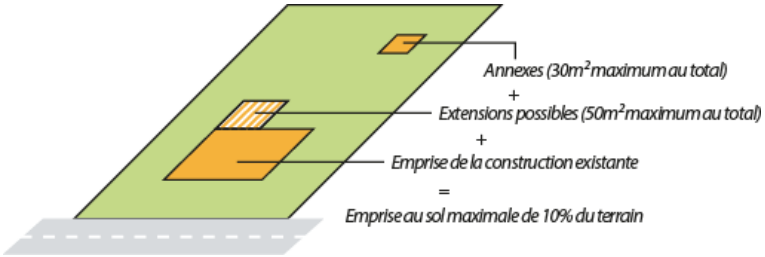
1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **10 %** de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées :

- des possibilités d'extensions limitées à **50 m²** d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière,
- des constructions annexes dans la limite de **30 m²** au sol au total



B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser **le point le plus haut de la construction existante**.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des extensions ne doit pas excéder **3,50 mètres** à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions annexes ainsi que des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière est fixée à **5 mètres** au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à destination équipements d'intérêt collectifs et des services publics est fixée à **7 mètres** au point le plus haut.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :

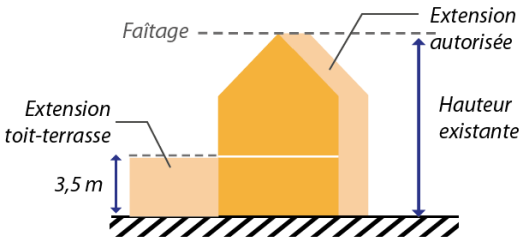
- **75 mètres** depuis l'axe de la route départementale 906 ;
- **9 mètres** depuis l'axe des voies communales et chemins ruraux.

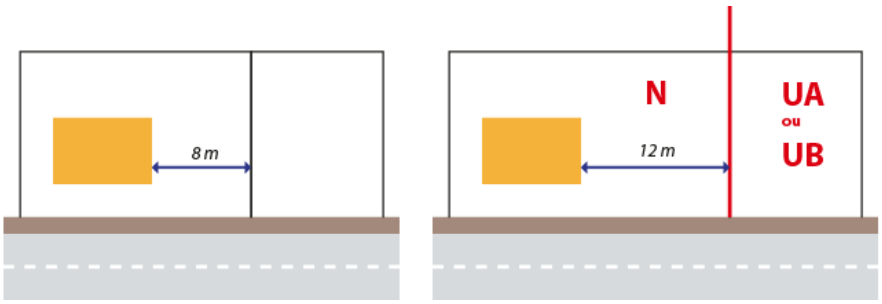
Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum **8 mètres** des limites séparatives.

Dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain jouxtant une zone UA ou UB, ce retrait est porté à **12 mètres**.





Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

Les *piscines* doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions par leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent, de par leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat.
Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique il est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect naturel, ouvert. Elles seront composées de piquets en bois et de grillage léger ou de fils de fer pour les élevages. La hauteur totale de la clôture et portail ne peut excéder 1,60 m.

Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum 70 % de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.

Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.
La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

L'emploi de conifères étrangers à la région est interdit

Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).

Les dépôts doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Ils doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

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

Assainissement
Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce. Le débit de fuite autorisé maximal est fixé à 15 l/s/ha vers le réseau d'eaux pluviales.

- eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.
Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté 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 d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 15 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

RAPPEL : Pour toute construction existante ou future n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (donc illégale), le branchement à l'eau, l'assainissement et l'électricité est strictement interdit.

B / AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

DÉFINITIONS

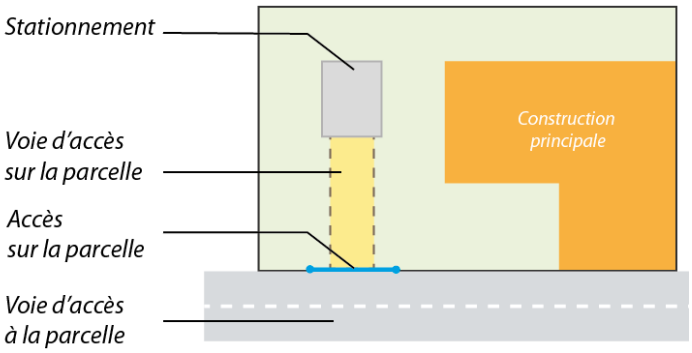
Les présentes définitions sont applicables au règlement du PLU de Saint-Prest. Elles sont inspirées, lorsqu'elles existent, du lexique national d'urbanisme.

Abri

Est considéré comme un abri (abri jardin, abri vélo, abri bois), une construction contigüe ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et construite en matériaux naturels. Cette construction doit avoir une pente de toit inférieure ou égale à 35°. La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 3,50 mètres.

Accès et voie d'accès :

L'accès sur la parcelle est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.
La voie d'accès à la parcelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.
La voie d'accès sur la parcelle est la voie qui permet de desservir le stationnement sur une parcelle privée.



Alignement :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture et séparée des parties inférieures par un plancher.

Construction annexe :

Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (souvent garage, etc.), située sur le même terrain que la construction principale sans pouvoir y être accolé. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. La toiture doit présenter deux pentes comprises entre 35 et 45°, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 4,50 m. La superficie devra être inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m².
Au sens du présent règlement, les piscines (non pourvus de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

Construction principale :

Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (artisanat, commerce, etc.) qui peut comprendre un garage intégré au volume.
Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non destinés à l'usage principal (constructions annexes de type garage, etc., abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines).

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

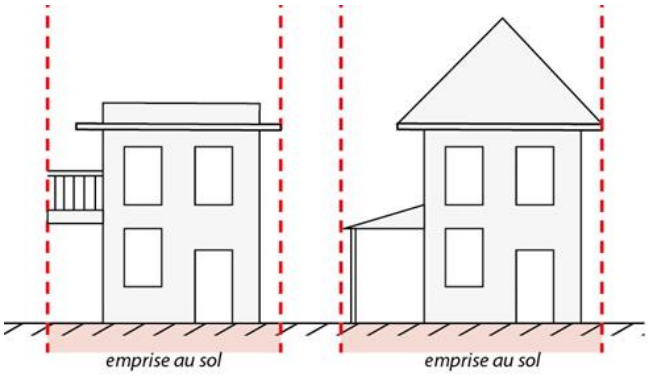
Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement 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. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes, abri…) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscine, hors sol, etc. Les piscines creusées ne sont pas constitutives d'emprise au sol, mais génèrent une consommation d'espaces de pleine terre.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions.



Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

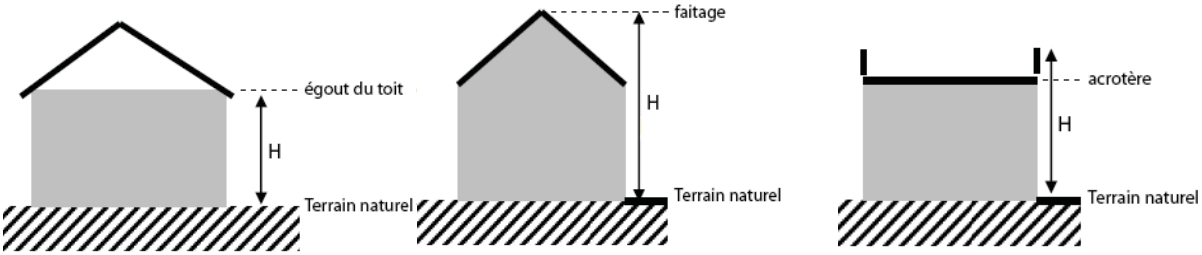
Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

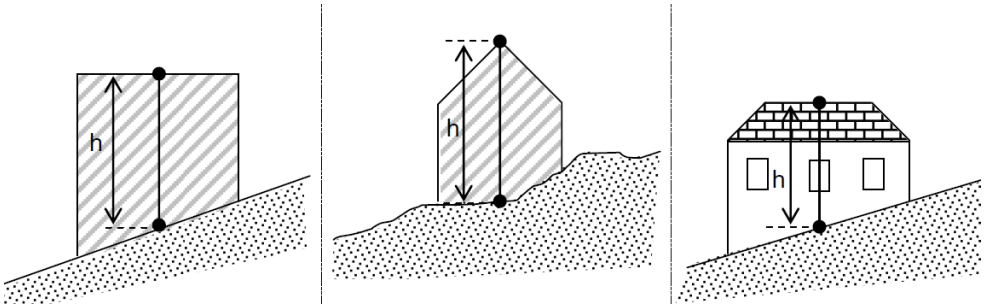
Hauteur des constructions :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le

cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Lotissement :

Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement toute opération d'aménagement qui a pour objet ou qui crée la division, sur un période de moins de 10 ans, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, que cette division soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location. »

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes.

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Ouverture créant des vues :

Il s'agit d'une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

En revanche, ne constitue pas une ouverture créant des vues :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide (verre dépoli, etc.) ;
- une porte non vitrée ou translucide avec châssis.

Piscine

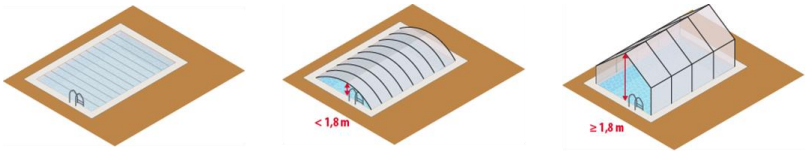
Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

En effet, les piscines et leurs abords aménagés (terrasse) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,8 mètre.

Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte | Piscine non couverte | Piscine couverte

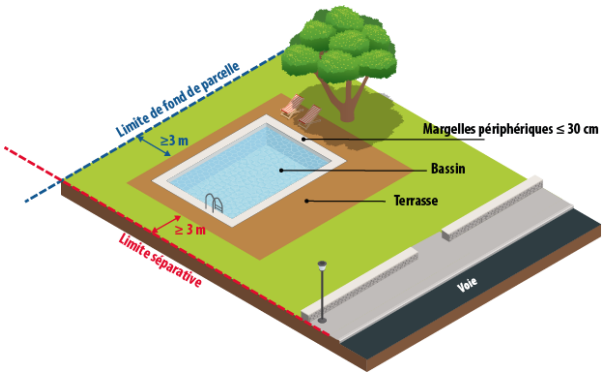
Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les margelles périphériques perméables ont une largeur de 50 cm maximum.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions.

Les piscines ne pourront être considérées comme des extensions des constructions existantes, sauf si elles sont réalisées en intérieur, intégrées dans un bâtiment accolé à la construction principale, couvert et chauffé, disposant d'au moins un mur plein.

Rappel : un système de sécurité est obligatoire conformément à la Loi visant la prévention du risque de noyade.



Pleine terre :

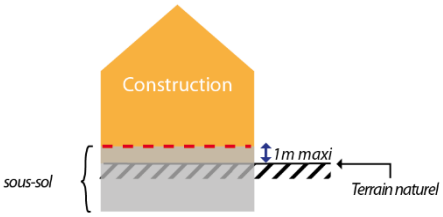
Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.
Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Reconstruction après sinistre :

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion, etc.), d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (12 décembre 2018). Dans ce cas la reconstruction doit se faire selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 planchers aménagés 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.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement à la date d'approbation du présent PLU (12 décembre 2018).

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES

ESSENCES D'ARBUSTRES PRÉCONISÉES						
	Hauteur en m	**Type de taille**	**Persistant**	**Floraison**	**Marcescent ***	**Fruits comestibles**
Ajonc d'Europe (Ulex europaeux)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fructicosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		

Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		**x**		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		**x**		**x**
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	**x**	**x**		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	**x**	**x**		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		**x**		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies :

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50 % d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui sont utiles aux insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien :

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces…) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES					
Nom	**Hauteur en m**	**Favorable à la faune**	**Mellifère**	**Floraison décorative**	**Fruits comestibles**
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				

PRÉCONISATIONS CLÔTURES

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.

Il est déconseillé d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.

La clôture végétale (préconisé dans les zones UB notamment)

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

Eviter 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

Privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert), au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.

Le portail et les piliers

Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.

Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple.

Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois.

Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

Eviter les grilles trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

Privilégier les portails en bois.

Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.

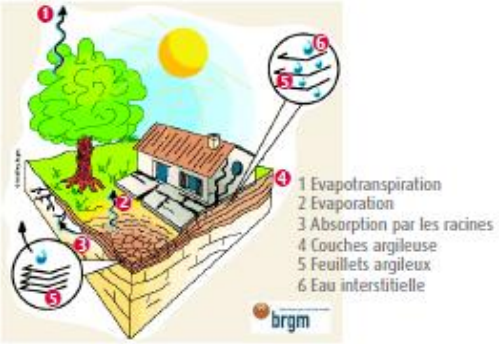
RECOMMANDATIONS LIÉES À LA PRÉSENCE D'ARGILES

Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles

Les constructions sur terrain argileux

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

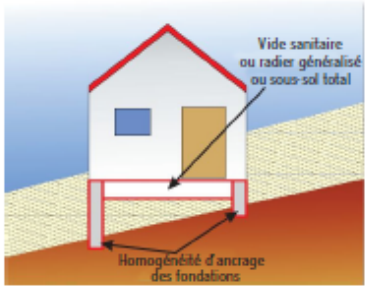
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€[1]

1- source CGEDD, mai 2010

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Que faire si vous voulez...

construire



Précisez la nature du sol

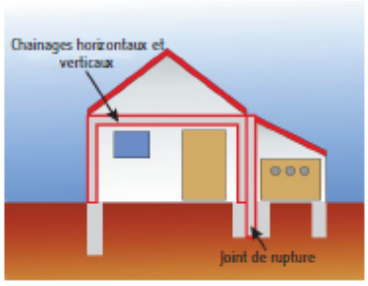
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retraitgonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réalisez des fondations appropriées

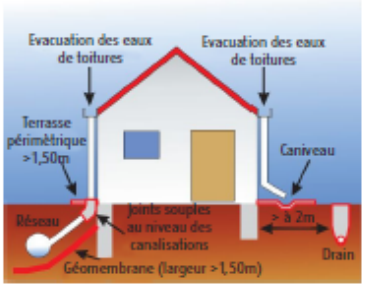
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

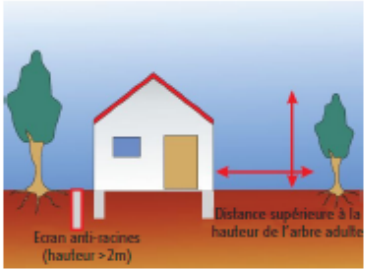
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.