

## 3- Règlement du PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2018  
Modifications n°1 et n°2 du PLU approuvées par délibération du Conseil municipal du 23 janvier 2020



# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	7
ZONE UCV .....	21
ZONE UR1.....	41
ZONE UR2.....	57
ZONE UR2gb .....	73
ZONE UH .....	91
ZONE UE .....	109
ZONE UAE .....	117
ZONE AU .....	125
ZONE AUAE1.....	131
ZONE AUR .....	139
ZONE A.....	155
ZONE N.....	165
ANNEXES AU RÈGLEMENT .....	175
ANNEXE 1 DÉFINITIONS.....	176
ANNEXE 2 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES.....	184
ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS.....	186
ANNEXE 5 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES .....	195



# INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Donnery.

## Division du territoire en zones et mesures de protection

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et naturelles (N) repérées au document graphique.

### Les zones urbaines (U)

**La zone UCV** correspond au centre village traditionnel ;

**Les zones UR1, UR2 et UR2gb** encadrent les évolutions des quartiers à dominante d'habitat résidentiel ;

**La zone UH**, correspondant aux hameaux et écarts ;

**La zone UE** destinée à accueillir des équipements collectifs ;

**La zone UAE** destinée à accueillir des activités économiques.

### Les zones à urbaniser (AUR)

**Les zones AUR** sont destinées à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Elles sont encadrées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

### Les zones à urbaniser (AU)

**Les zones AU** sont destinées à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble à moyen long terme.

### Les zones agricoles (A)

**La zone A** est dédiée à l'activité agricole.

### Les zones naturelles (N)

**La zone N** couvre des espaces naturels ou forestiers à préserver.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **NL1** - équipements (stade et terrain de motocross)
- **NL2** - hôtel – restauration (autour des équipements du Golf)
- **NL3** - habitation légère de loisirs (Motte Melleraye)

### Les mesures de protection

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (article L113-1 du Code de l'urbanisme).
- Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Les espaces paysagers

### Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro, conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1- Portée du règlement 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 réglementation 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 réglementaires 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.

### **2- Rappels de dispositions applicables sur le territoire en application du code de l'urbanisme**

#### **Adaptations mineures**

---

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Aires de stationnement**

---

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, 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.

#### **Bâtiments détruits ou démolis**

---

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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.

### **3- Rappel d'un certain nombre de prescriptions particulières applicables sur le territoire communal**

#### **Prescription concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc)**

---

L'arrêté du 5 mars 2014 précise que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) peut s'accompagner de précautions ou d'interdictions à prendre en cas de construction à ses abords.

En particulier, mais pas seulement, pour les établissements recevant du public (ERP) et les immeubles de grande hauteur (IGH). La canalisation de gaz haute pression en service DN250 PMS 40 bar est située à l'extrémité est du territoire communal, dans la zone naturelle protégée.

#### **Prévention du risque retrait-gonflement des argiles**

---

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (servitudes d'utilité publique), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Des recommandations « constructions sur sol sensible au retrait-gonflement des argiles » sont annexées au présent règlement.

#### **Dispositions relatives aux zones humides ou présumées humides**

---

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables.

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.

#### **Dispositions relatives aux zones inondables**

---

Une partie du territoire de la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation :

- remontée de nappe phréatique,
- ruissellement, débordement de rus, cours d'eaux ou fossés

En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de protéger les biens et les personnes des risques d'inondation, pour toute construction soumis à ce risque mentionné sur le plan de zonage « zone humide ou présumées humides et/ou zone inondable » :

- il est conseillé de faire une étude de sol préalable prenant en compte ce risque potentiel,
- les sous-sols sont interdits ;
- la côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel ; à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif (sportifs/loisirs) composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

- il est obligatoire de créer un étage accessible ou prévoir l'accès à des combles aménageables à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif (sportifs/loisirs) composés uniquement d'un rez-de-chaussée.
- Les clôtures pleines sont interdites

Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la cote du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée devant être réalisée en surélévation d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, la hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale sont majorées de 0,50 mètre.

### **Entretien et gestion à proximité des cours d'eau**

---

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ». Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe) est interdite. Il est recommandé de suivre les recommandations sur le choix des essences préconisées en annexe du présent règlement.

Par ailleurs, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres des berges des cours d'eau.

### **Arrêté ministériel classant la RD 2060 en voie express**

---

Un arrêté ministériel du 21 décembre 1976 classe la RD 2060 route express. Aussi, un trait de 100 m inconstructible par rapport à l'axe des voies en dehors des zones urbaines existantes est rappelé sur le plan de zonage.

### **4- Dispositions réglementaires instaurées par le PLU applicables en toutes zones**

#### **Accès**

---

Toute construction doit avoir un accès direct au domaine public ou à un chemin d'accès privé qui est desservi par une voie publique. Les chemins ruraux et chemins d'exploitation ne sont pas considérés comme des accès au titre du présent règlement.

#### **Application des dispositions du présent règlement en cas de division de parcelle**

---

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division. (*Exemple d'application : dans le cadre de la création d'un lotissement, chaque lot sera instruit individuellement*)

#### **Espaces boisés classés (EBC)**

---

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, attenants 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, les défrichements sont interdits.

#### **Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

---

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments paysagers peuvent prendre la forme de :

- Espaces paysagers à protéger,
- Alignements d'arbres
- Zones humides à préserver,

Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Ces espaces doivent être largement maintenus en espaces perméables.

Le plan de zonage du PLU identifie également des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

Pour les espaces répertoriés comme « éléments paysager » 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 déclaration préalable. Il pourra être fait opposition à ces travaux, s'ils sont de nature à porter une atteinte irréversible à la qualité du site des paysages. Ces espaces paysagers identifiés sont inconstructibles, sauf pour les constructions annexes d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière, hormis en zones A et N où elles y sont interdites.

Il pourra être fait opposition aux constructions ou aux travaux envisagés, s'ils sont de nature à porter une atteinte irréversible à la qualité écologique du site. S'il s'agit d'une zone humide, les travaux d'assèchement ainsi que les déblais/remblais sont interdits

### **Éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :**

---

Pour les éléments de patrimoine bâtis identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

### **Travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment**

---

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique des constructions réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (25 janvier 2018) sont autorisés dans les marges de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions, en saillie de 0,20 mètre maximum à l'intérieur de la marge de retrait.

### **Extensions des constructions existantes**

---

Lorsqu'une construction existante est située en tout partie dans une des marges de retrait fixées aux articles 2-1-b, 2-1-c ou 2-1-d du règlement, l'extension de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, dans le respect des autres dispositions du règlement de la zone.

**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 applicable dans toutes les zones du présent règlement**

Catégories d'usage du sol soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable d'aménagement	interdit	autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières
Lotissements		<b>x</b>	
Parcs résidentiels de loisir ou village de vacances (destinés à accueillir des hébergements légers à usage de loisir)			<b>x</b> Zone NL3 uniquement
Terrains de camping nouveaux ou travaux sur des terrains de camping existants			<b>x</b> Zone NL3 uniquement
Terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés			<b>x</b> Zone NL1 uniquement
Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (plus de 2 ha)	<b>x</b>		
Golfs (plus de 25 ha)			<b>x</b> Zone NL2 uniquement
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	<b>x</b>		
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m <sup>2</sup> )	<b>x</b>		
Terrains destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage de plus de 2 résidences, constituant de l'Habitat permanent	<b>x</b>		
Terrains permettant l'installation de plus de 2 résidences démontables constituant de l'Habitat permanent	<b>x</b>		
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés	<b>x</b>		
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			<b>x</b>

## Dispositions générales

Résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs	<b>x</b>		
Aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage et terrains familiaux	<b>x</b>		
Divisions foncières (zones délimitées selon article L.115-3 du Code de l'urbanisme)		<b>x</b>	
Aménagement et mise à disposition de terrain pour les campeurs			<b>x</b>
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	<b>x</b>		

### Démolitions interdites ou soumises à condition : permis de démolir

Démolitions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous conditions particulières : conditions :
	Bâti remarquable au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique		Les bâtiments présentant un état avancé de dégradation et comportant des risques de sécurité

Par ailleurs, conformément à la délibération du 27 septembre 2007 annexée au dossier de PLU (annexes informatives), la réalisation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

## 5- Définitions des destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions réglementées dans le présent règlement de PLU est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</li> <li>- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.)</li> <li>- Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13)</li> <li>- Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</li> </ul>
<b>Hébergement</b>	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)</p>
<b>Restauration</b>	
<p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).</p>

<b>Commerce de gros</b>	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)</li> <li>- Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
<b>Cinéma</b>	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	
<b>Industrie</b>	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie,

<p>l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>	<p>menuiserie, peinture, ...)</p>
<b>Entrepôt</b>	
<p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>	<p>Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<b>Bureau</b>	
<p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>	<p>Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
<p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>	<p>Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.</p>
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public.</li> <li>- Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</li> <li>- Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</li> </ul>

<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</li> <li>- Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.</li> </ul>
<b>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</b>	
<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.</li> <li>- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</li> </ul>
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>	<p>Salles de concert, théâtres, opéras, etc.</p>
<b>Équipements sportifs</b>	
<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...)</li> <li>- Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).</li> </ul>
<b>Autres équipements recevant du public</b>	
<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre</p>	<p>Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un</p>

notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.
<b>Exploitation forestière</b>	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.



## ZONE UCV

La zone UCV correspond au Centre Village ancien traditionnel.

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



## ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		<b>X</b>	
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			Constructions à usage d'artisanat ou de commerce à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	
	Hébergement hôtelier et touristique		<b>X</b>	
	Cinéma		<b>X</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt	<b>X</b>		
	Bureau		<b>X</b>	
	Centre de		<b>X</b>	

Destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	congrès et d'exposition			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		<b>X</b>	
	Salles d'art et de spectacles		<b>X</b>	
	Equipements sportifs		<b>X</b>	
	Autres équipements recevant du public		<b>X</b>	
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>		
	Exploitation forestière	<b>X</b>		

## ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée de manière dégressive selon la surface de l'unité foncière :
  - Pour la tranche comprise entre 0 et 400 m<sup>2</sup> de terrain, elle est fixée à 60 %,
  - Pour la tranche située au-delà des premiers 400 m<sup>2</sup> de terrain, elle est fixée à 40 %.
- Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions de l'article 1.

#### Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins publics et aux emprises publiques.

Les nouvelles constructions peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

#### Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales** : les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait, En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport aux limites séparative latérales est fixée à 3 m minimum. Toutefois elle est fixée à 6 mètres minimum si la construction comporte des ouvertures en étage générant des vues sur la propriété voisine.

**Implantation par rapport aux autres limites séparatives** (limites de fond de parcelles notamment) les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. Toutefois, lorsqu'une unité foncière est localisée à cheval sur deux zones du PLU (zone urbaine / et zone agricole ou naturelle) la distance minimum de retrait est à calculer sur la zone urbaine de l'unité foncière et obligatoirement mesurée à compter de la limite entre les deux zones.

Par ailleurs, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

### **Cas spécifique pour les piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de retrait de toutes les limites séparatives.

### **2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

---

Lorsque deux constructions principales à destination d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 12 mètres si l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures générant des vues
- 6 mètres si aucune des ouvertures en vis-à-vis ne comporte de ouvertures générant des vues

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

### **2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, ce qui correspond à R+C. Les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de R+1+C uniquement dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Petites Charmettes.

Si la construction est située dans une zone inondable, la hauteur à l'égout, au faîtage ou au point le plus haut est majorée de 0,50 mètre.

---

## Article 2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieurs, qualité environnementale

---

### Règles générales :

---

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

### 2-2 a – Qualité architecturale

---

#### Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour la suite du règlement, seront présentées les règles relatives aux zones UCV comprises dans le périmètre monument historique puis les règles des zones UCV non comprises dans ce périmètre.

## RÈGLES RELATIVES AUX ZONES UCV COMPRISES DANS LE PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les prescriptions énoncées ci-dessous constituent un corps de règles pouvant faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant et du paysage urbain.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

D'autre part, les travaux exécutés sur un bâtiment existant à caractère traditionnel devront, dans la mesure du possible, utiliser des techniques compatibles avec sa mise en œuvre originelle.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions non accolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

Les travaux exécutés sur un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, doivent être conçus de telle sorte qu'ils maintiennent les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

### **Volume des constructions principales et des annexes accolées ou non accolées**

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les annexes accolées à un bâtiment existant devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que le bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes. Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

### **Toitures**

#### Constructions principales

Les toitures doivent être à pentes

Les toitures doivent comporter deux versants d'inclinaison égale comprise entre 40 et 45°.

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation et leur nombre devront être définis de manière à ce qu'il soit tenu compte de l'harmonie générale de la construction en tenant compte des percements existants dans la façade

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonneries ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Exemples de lucarne et châssis de toit autorisés :



Lucarne



Châssis de toit

Les châssis de toit devront être implantés de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Leur nombre et leur implantation ne doit pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportion rectangulaire, et mesurer au maximum 80 cm par 100 cm.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisées à l'identique.

Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :

- La tuile plate de type dite « de pays » ou la tuile plate d'une densité de 22 unités au m<sup>2</sup> au minimum. Les tuiles seront choisies dans une gamme de teintes identiques aux toitures environnantes (nuances de brun, rouges ou grises imitation ardoise). Les rives de toitures doivent être sans débord et sans retour sur les façades. Les tuiles de rives sont proscrites. Les rives de toit doivent être scellées au mortier de chaux et tranchées à 3 cm maximum de la hampe du pignon. Les chevrons de rives ne seront pas visibles.

Le faitage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier à base de chaux constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés. Les gouttières seront pendantes ou havraises pour permettre la mise en valeur des corniches de qualité.

- La tuile mécanique, si le bâtiment dès son origine a été conçu pour être couvert avec ce matériau.
- L'ardoise naturelle de format rectangle, avec noues et arêtières fermés. Les rives doivent être sans retour.
- Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.

### Constructions annexes

Pour les annexes accolées à la construction principale : en cas de réfection, il peut être admis une révision de leur pente originelle.

Le bardage métallique et le bois peuvent être autorisés si le projet ne porte pas atteinte au monument historique ni au paysage urbain.

Pour les annexes non accolées :

Les toitures des annexes non accolées pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux avec celui de la construction principale et assurant une insertion qualitative dans le paysage. Les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits.

### **Les façades**

Les nouvelles constructions, comme les réhabilitations du bâti et les modifications des façades existantes feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes. Les façades donnant sur le canal devront être traitées comme des façades sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique « monomur » ou les parpaings est interdit.

Les moellons, les pierres ou tout autre matériau tout venant hourdés qui composent les maçonneries traditionnelles, ne devront pas être apparents. Toutes les façades des nouvelles constructions ou du bâti existant autres que celles réalisées en pierre de taille ou en briques appareillées, devront être enduites.

Les enduits pourront être réalisés en terre, en plâtre gros extérieur ou exécutés avec des mortiers traditionnels ou adaptés à la construction neuve. Les mortiers seront de couleurs naturelles se rapprochant de celles des enduits traditionnels couleur sable de Loire.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

## Les menuiseries

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect original de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Les menuiseries bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (les couleurs blanc pur, le marron et le bois aspect naturel sont interdits).

Les volets seront sans écharpes.

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

## Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées (ex. muret bas, haut mur de clôture), ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité (voir en annexe).

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

## Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

## Antennes et pylônes

Les antennes et les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront laquées et positionnées de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES HORS PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions de l'article ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

D'autre part, les travaux exécutés sur un bâtiment existant à caractère traditionnel devront, dans la mesure du possible, utiliser des techniques compatibles avec sa mise en œuvre originelle.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes peuvent être réalisées à l'identique.

### Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Les annexes accolées à un bâtiment existant devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades existantes. Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

### Toitures

#### Constructions principales

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté et ne devront pas générer un effet de batterie.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, de dimension réduite, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. On conservera et restaurera prioritairement les lucarnes existantes.

*Exemples de lucarne et châssis de toit autorisés :*



*Lucarne*



*Châssis de toit*

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés, de proportion rectangulaire. De façon générale, un alignement des ouvertures du toit avec les ouvertures de la façade sera recherché.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures du bâtiment principal comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Toutefois, une pente de toiture inférieure à 35°, y compris les toitures plates, pourra être autorisée sur un maximum d'un tiers du linéaire de façade.

Une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de

façade est supérieure à 15 mètres.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction

*Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :*

- La tuile plate de type dite « de pays », d'une densité supérieure à 50 tuiles / m<sup>2</sup> : elles seront choisies dans une gamme, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun, rouges ou grises imitation ardoise).
- L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire.
- Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié.
- soit des matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, et de la toile goudronnée.
- Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.
- La tuile mécanique si le bâtiment dès son origine a été conçu pour être couvert avec ce matériau.

### Constructions annexes

Pour les annexes accolées : en cas de réfection, il peut être admis une révision de leur pente originelle.

Les toitures des annexes non accolées pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux avec celui de la construction principale et assurant une insertion qualitative dans le paysage, les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits.

### **Les façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique monomur ou les parpaings est interdit.

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur le canal ou sur le domaine public doivent être traitées, autant que possible, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites en respectant les tonalités suivantes : beige, sable, ocre clair, gris clair et blanc cassé. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment limitée à 1/3 maximum des façades.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les réhabilitations du bâti existant et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

### Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration de bâtiments existants ou de la modification, on préservera les ouvertures et leurs encadrements. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection. Leur remplacement ne devra pas conduire à une modification de l'aspect originel de la façade.

Sur le bâti traditionnel, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

L'installation de capteurs solaires est autorisée, sous réserve de leur bonne intégration architecturale.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents.

### Clôtures

Des clôtures différentes de ce qui suit, pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

#### Les clôtures sur rues :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètres.

##### ▪ Elles seront constituées :

- soit par un muret de 0.80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton
- soit par un grillage doublé d'une haie.
- soit par un mur plein dont les matériaux seront identiques aux constructions principales.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites de panneaux en bois sont interdites.

Malgré les dispositions ci-dessus, pour respecter le caractère de certaines voies, des prescriptions particulières peuvent être imposées en ce qui concerne la forme de la clôture.

Les portails doivent être rectangulaires et avoir la même hauteur que la clôture.

La hauteur des piliers peut dépasser celle de la clôture.

##### ▪ Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

- soit par un grillage doublé d'une haie.
- soit par un mur plein dont les matériaux seront identiques aux constructions principales.
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire.

Des plaques béton de 30 cm de hauteur maximum sont autorisées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un

grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

### **Antennes et pylônes**

Les antennes et les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront positionnées de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

### **Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

## **2 2 b - Qualité environnementale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière, les prescriptions applicables sont celles qui sont fixées par la réglementation technique issue du code de la construction et de l'habitation.

## **2-2 c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes de qualité. Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière

Au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants**

#### **Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3-1-a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds

voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

Dans tous les cas la largeur minimale des voies d'accès est fixée à 3 mètres par logement.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

### **3-1-b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

### **3-1-c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

## Article 3-2 : stationnement

---

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,

Pour assurer, **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	Logement	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur. Hôtel : 1 place pour 2 chambres	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. arrondie au nombre supérieur	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher arrondie au nombre supérieur	

---

## Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### 3-2 a- Eau et assainissement

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (cf. annexes servitudes)

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, stockées et réutilisées ou infiltrées de manière naturelle sur la parcelle selon la ou les techniques suivantes :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration (tranchée drainante) ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce

### 3-2-b Réseaux de communication électronique

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **3-2-c Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE UR1

La zone UR correspond à la zone à dominante d'habitation résidentielle. Elle comprend la zone UR1 qui désigne l'habitat groupé assez dense situé autour ou à proximité du bourg.

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



## ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		<b>X</b>	<b>X</b> <b>Dans toute la zone UR1</b>  Les constructions annexes couvertes et fermées ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m <sup>2</sup> par unité foncière.
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			<b>X</b> Dans la zone UR1 sont autorisées les constructions à usage d'artisanat ou de commerce mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore ou visuelle <b>excessive</b> à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

## ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

- En UR1 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.
- Les constructions annexes, couvertes et fermées, telles que définies par le présent règlement, ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

#### Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins publics et aux emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

---

**Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- **Par rapport aux limites latérales** les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites latérales. En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 15 mètres par limite.
- **Par rapport aux autres limites séparatives**, les constructions doivent être implantées en retrait. Toutefois, lorsqu'une unité foncière est localisée à cheval sur deux zones du PLU (zone urbaine / et zone agricole ou naturelle) la distance minimum de retrait est à calculer sur la zone urbaine de l'unité foncière et obligatoirement mesurée à compter de la limite entre les deux zones.

Distance minimum obligatoire à respecter en cas d'implantation en retrait :

- La marge minimale à respecter est fixée à 8 mètres, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures situées aux étages générant des vues sur les limites séparatives
- La marge minimale à respecter est fixée à 4 mètres, dans les autres cas

Par ailleurs, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

**Cas spécifique pour les piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de retrait de toutes les limites séparatives.

**2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Lorsque deux constructions principales à destination d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 mètres minimum si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures,
- 8 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

## 2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En cas de toitures à pentes : 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage
- En cas de toiture terrasse : 7 mètres au point le plus haut

Si la construction est située dans une zone inondable, la hauteur à l'égout, au faîtage ou au point le plus haut est majorée de 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

## Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieurs, qualité environnementale

Rappel :

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne, et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure. Des exceptions aux règles pourront être faites lorsque cela s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre de techniques de bâtiments particulières à l'économie d'eau, d'énergie, au bioclimatisme ...

L'ensemble des règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

### 1- Les toitures

#### a. Matériaux et pentes

Les remaniements des toitures de type « chaume » existantes peuvent être réalisées à l'identique.

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

*Constructions principales :*

- Les toitures des constructions principales sont :
  - Soit à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 mètres, ou sur une largeur de moins d'un tiers de la toiture.
  - Soit à toiture plate si cela s'intègre dans le style d'une construction contemporaine, dans ce cas est préconisée une toiture végétalisée
  
- Les toitures à pentes doivent être réalisées avec :
  - La tuile plate ou aspect tuile plate avec une densité minimum de 20 / m<sup>2</sup> : elles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun, rouges ou grises imitation ardoise)
  - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire.
  - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié
  - des matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées et de la toile goudronnée.
  - Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.
  - la tuile mécanique, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge)
  
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
  - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,
  
- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées déviés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les constructions principales situées sur un terrain en pente, une partie de la toiture peut être constituée d'une terrasse, sous réserve que celle-ci :

- ne couvre qu'un seul niveau,

- et ne couvre qu'une surface inférieure à 25 % de la surface de plancher totale.

### **Constructions annexes**

Pour les annexes accolées : en cas de réfection, il peut être admis une révision de leur pente originelle.

Pour les annexes non accolées:

Les toitures des annexes non accolées pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35 ° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux avec celui de la construction principale et assurant une insertion qualitative dans le paysage, les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits. Les toitures plates sont autorisées.

#### **b. Les ouvertures en toitures**

Les chiens assis sont interdits.

*Exemples d'ouvertures en toiture autorisées :*



*Lucarne*



*Châssis de toit*

Exemple d'ouverture en toiture interdite :



*Chien assis*

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ». L'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché.

#### **c. L'installation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve de leur bonne intégration dans la construction (cf. annexes du présent règlement).**

## 2- Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades doivent être de teinte claire. Toutefois, une teinte plus foncée est autorisée sur l'une des façades ne dépassant pas un tiers de l'ensemble de la construction, à l'exception des constructions repérées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

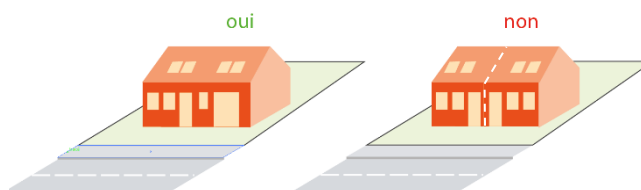
Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les façades des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'une recherche architecturale dans leur composition. En aucun cas une façade ne pourra reproduire une répétition de la même composition des ouvertures, intégrant notamment plusieurs portes d'entrée) afin d'éviter la monotonie des paysages urbains. Par ailleurs, le linéaire de façade à destination d'habitation ne pourra excéder une longueur de 15 mètres, mis à part dans le cadre des secteurs d'OAP spécifiques.



(Schéma ajouté à titre illustratif)

Les constructions en plaques de béton, fibrociment ou en plaques galvanisées sont interdites. Les maçonneries autres que les briques pleines de parement ou les pierres de taille seront enduites et la couleur des enduits sera obligatoirement de ton sable ou de teinte claire, avec finition grattée, grésée ou talochée, en harmonie avec l'environnement. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment limitée à 1/3 maximum des façades. Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

### 3- Les clôtures

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

- Clôtures sur rues :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,.
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé d'une haie vive
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire.
- 

Les clôtures en bois sont autorisées. Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 1,50 mètres et de deux ou trois lisses horizontales.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

**4- Panneaux solaires** : voir annexes recommandation**5- Les antennes**

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

Pour les autres constructions, l'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée ou sur un pignon.

**6- Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

**2-2 b Qualité environnementale des constructions**

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.

*L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.*

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux *biosourcés*, locaux et issus de filières durables est privilégiée

**Article 2-2-c : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Règles applicables dans toute la zone UR :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Les plantations de qualité supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

---

## ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

#### Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

Largeur minimale : elle doit être de 4 mètres, toutefois si la voie dessert ou est destinée à desservir plus de deux logements, cette largeur est portée à 6 mètres.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

##### **3-1 b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

##### **3-1-c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

##### **Largeur minimale des voies d'accès :**

- Pour 1 logement : 4 mètres,
- Pour 2 logements : 5 mètres,
- Pour 3 logements et plus : 6 mètres.

Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Article 3-2 : stationnement

#### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

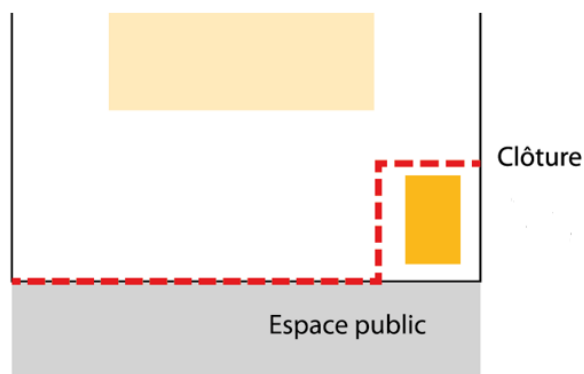
#### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public conformément au schéma ci-dessous :



Pour assurer, **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	Logement	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur.	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher arrondie au nombre supérieur	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. arrondie au nombre supérieur	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .

---

## **Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **3-2 a- Eau et assainissement**

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

En aucun cas les eaux usées ne devront être rejetées directement dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel. Sont préconisées les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

### **3-2-b Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE UR2

La zone UR correspond à la zone à dominante d'habitation résidentielle. Elle comprend la zone UR2 : habitat plus aéré, plus éloigné du centre bourg.

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



## ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		<b>X</b>	<p><b>Dans toutes les zones UR</b></p> <p>Les constructions annexes couvertes et fermées ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p>
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	
	Hébergement		<b>X</b>	

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	hôtelier et touristique			
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt	<b>X</b>		
	Bureau			<b>X</b> Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore ou visuelle <b>excessive</b> à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		<b>X</b>	
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Equipements sportifs		<b>X</b>	
	Autres équipements recevant du public		<b>X</b>	

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

## ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

- En UR2, l'emprise au sol maximale totale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière, dans le cadre de ces 30 % l'emprise au sol de la construction principale ne devra pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière, les 5 % supplémentaires seront affectés aux constructions annexes.
- Les constructions annexes couvertes et fermées, telles que définies par le présent règlement, ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

#### Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins publics et aux emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## **Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Dans une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à la limite entre les parcelles privées et les voies publiques :
  - les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites latérales. En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 15 mètres par limite.
  - par rapport aux autres limites séparatives elles doivent être implantées en retrait. Toutefois, lorsqu'une unité foncière est localisée à cheval sur deux zones du PLU (zone urbaine / et zone agricole ou naturelle) la distance minimum de retrait est à calculer sur la zone urbaine de l'unité foncière et obligatoirement mesurée à compter de la limite entre les deux zones.
  
- Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à la limite entre les parcelles privées et les voies publiques :
  - les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.
  - par rapport à l'une des limites (au choix), la marge de retrait est fixée à 12 mètres.
  - lorsqu'une unité foncière est localisée à cheval sur deux zones du PLU (zone urbaine / et zone agricole ou naturelle) la distance minimum de retrait est à calculer sur la zone urbaine de l'unité foncière et obligatoirement mesurée à compter de la limite entre les deux zones.

### Distance minimum obligatoire à respecter en cas d'implantation en retrait :

- La marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures situées aux étages générant des vues sur les limites séparatives
- La marge minimale à respecter est fixée à 4 m, dans les autres cas

Par ailleurs, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

### **Cas spécifique des lotissements de 5 lots et plus :**

Dans le cadre de lotissements de 5 lots et plus, et sous réserve d'un aménagement cohérent et harmonieux, les voies créées pour desservir l'opération génèrent des bandes de constructibilité de 30 mètres.

### **Cas spécifique pour les piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toutes les limites séparatives.

### **2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque deux constructions principales à destination d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 mètres minimum si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures,
- 8 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

### **2-1-e La hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En cas de toitures à pentes : 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage
- En cas de toiture terrasse : 7 mètres au point le plus haut

Si la construction est située dans une zone inondable, la hauteur à l'égout, au faîtage ou au point le plus haut est majorée de 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

### **Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieurs, qualité environnementale**

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne, et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Des exceptions aux règles pourront être faites lorsque cela s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre de techniques de bâtiments particulières à l'économie d'eau, d'énergie, au bioclimatisme ...

L'ensemble des règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## 1- Les toitures

### a. Matériaux et pentes

Les remaniements des toitures de type « chaume » existantes peuvent être réalisées à l'identique.

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

*Constructions principales :*

- Les toitures des constructions principales sont :
  - Soit à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Toutefois, une pente de toiture inférieure à 35° pourra être autorisée sur un maximum d'un tiers du linéaire de façade.  
Une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 mètres ou sur une largeur de moins d'un tiers de la toiture.
  - Soit à toiture plate si cela s'intègre dans le style d'une construction contemporaine, dans ce cas est préconisée une toiture végétalisée
  
- Les toitures à pentes doivent être réalisées avec :
  - La tuile plate ou aspect tuile plate avec une densité minimum de 20 / m<sup>2</sup> : elles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun, rouges ou grises imitation ardoise)
  - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire.
  - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié
  - des matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées et de la toile goudronnée.
  - Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.
  - La tuile mécanique, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge).
  
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
  - que la longueur du faitage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,
  
- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées dévotés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les constructions principales situées sur un terrain en pente, une partie de la toiture peut être constituée d'une terrasse, sous réserve que celle-ci :

- ne couvre qu'un seul niveau,
- et ne couvre qu'une surface inférieure à 25 % de la surface de plancher totale.

### **Constructions annexes**

Pour les annexes accolées : en cas de réfection, il peut être admis une révision de leur pente originelle.

Pour les annexes non accolées :

Les toitures des annexes non accolées pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35 ° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux avec celui de la construction principale et assurant une insertion qualitative dans le paysage, les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits.

### **b. Les ouvertures en toitures**

Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ». L'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché.

Exemples d'ouvertures en toiture autorisées :



Lucarne



Châssis de toit

Exemple d'ouvertures en toiture interdites :



Chien assis

- c. L'installation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve de leur bonne intégration dans la construction (cf annexes du présent règlement).**

## 2- Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades doivent être de teinte claire. Toutefois, une teinte plus foncée est autorisée sur l'une des façades ne dépassant pas un tiers de l'ensemble de la construction, à l'exception des constructions repérées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

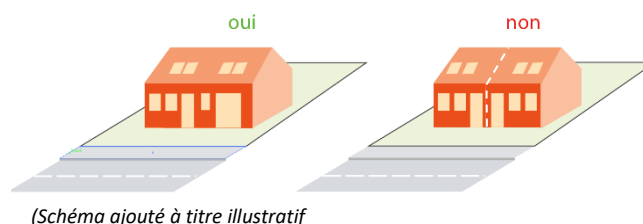
Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les façades des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'une recherche architecturale dans leur composition. En aucun cas une façade ne pourra reproduire une répétition de la même composition des ouvertures, intégrant notamment plusieurs portes d'entrée) afin d'éviter la monotonie des paysages urbains. Par ailleurs, le linéaire de façade à destination d'habitation ne pourra excéder une longueur de 15 mètres, mis à part dans le cadre des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.



(Schéma ajouté à titre illustratif)

Les constructions en plaques de béton, fibrociment ou en plaques galvanisées sont interdites. Les maçonneries autres que les briques pleines de parement ou les pierres de taille seront enduites et la couleur des enduits sera obligatoirement de ton sable ou de teinte claire, avec finition grattée, grésée ou talochée, en harmonie avec l'environnement. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment limitée à 1/3 maximum des façades. Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

### 3- Les clôtures

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

- Clôtures sur rues :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,.
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé d'une haie vive
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire

Les clôtures en bois sont autorisées Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 1,50 mètre et de deux ou trois lisses horizontales.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

#### **4- Panneaux solaires** : voir annexes recommandation

#### **5- Les antennes**

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

Pour les autres constructions, l'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée ou sur un pignon

#### **6- Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

### **2-2 b Qualité environnementale des constructions**

---

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.

*L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.*

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux *biosourcés*, locaux et issus de filières durables est privilégiée

---

**Article 2-2-c : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

**Règles applicables dans toute la zone UR :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Les plantations de qualité supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants**

**Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

Largeur minimale : elle doit être de 4 mètres, toutefois si la voie dessert ou est destinée à desservir plus de deux logements, cette largeur est portée à 5 mètres.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

**3-1 b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

### 3-1-c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

#### Largeur minimale des voies d'accès :

- Pour 1 logement : 4 mètres,
- Pour 2 logements : 5 mètres,
- Pour 3 logements et plus : 6 mètres.

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Article 3-2 : stationnement

#### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

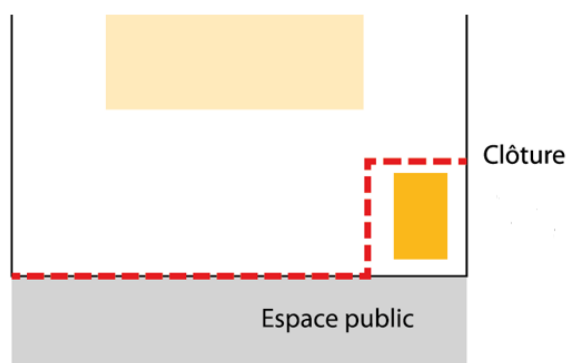
#### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public conformément au schéma ci-dessous :



Pour assurer, **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	Logement	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur. Au moins une des places de stationnement imposée doit être créée sous la forme de « place du midi » comme définie en annexe du présent règlement.	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher arrondie au nombre supérieur.	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. arrondie au nombre supérieur	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .

---

## **Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **3-2 a- Eau et assainissement**

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

En aucun cas les eaux usées ne devront être rejetées directement dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel. Sont préconisées les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

### **3-2-b Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE UR2gb

La zone UR correspond à la zone à dominante d'habitation résidentielle. Elle comprend la zone UR2gb : habitat correspond au quartier des Grands Billons qui comprend quelques articles du règlement spécifiques correspondant aux caractéristiques particulières de ce quartier

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



## ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		<b>X</b>	<p><b>Dans toutes les zones UR :</b></p> <p>Les constructions annexes couvertes et fermées ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité foncière</p> <p><b>Règles applicable en zone UR2gb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les unités foncières qui, à la date d'application du présent règlement, sont déjà occupées par une construction principale à usage d'habitation, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées</li> <li>- Pour les autres unités foncières est autorisée la réalisation d'une seule construction principale à usage d'habitation correspondant à un logement par unité foncière.</li> </ul>

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				- La division de terrain pour créer de nouveaux logements est interdite
	Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore ou visuelle à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

---

**ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

---

**Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

---

**Règles générales :**

- En UR2gb, l'emprise au sol maximale totale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière, dans le cadre de ces 30 % l'emprise au sol de la construction principale ne devra pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière, les 5 % supplémentaires seront affectés aux constructions annexes.
- Les constructions annexes, couvertes et fermées, telles que définies par le présent règlement ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

**Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**

---

**Champ d'application :**

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins publics et aux emprises publiques.

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

---

## Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### En UR2gb,

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale si elles respectent les deux conditions cumulatives suivantes :
  - la hauteur maximale au point le plus haut de la façade de la construction adossée à la limite séparative latérale doit être inférieure à 3,50 mètres. Cette hauteur maximale de 3,50 mètres est fixée sur une profondeur minimale de 3 mètres de la limite séparative afin de limiter les ombres portées.
  - la longueur d'implantation de la construction sur la limite séparative latérale doit être inférieure à 12 m.

Distance minimum obligatoire à respecter en cas d'implantation en retrait :

- La marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures situées aux étages générant des vues sur les limites séparatives.
- La marge minimale à respecter est fixée à 4 m, dans les autres cas.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

### Cas spécifique pour les piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de retrait de toutes les limites séparatives.

---

## 2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Lorsque deux constructions principales à destination d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 mètres minimum si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures,
- 8 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

---

## 2-1-e La hauteur des constructions

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En cas de toitures à pentes : 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage
- En cas de toiture terrasse : 7 mètres au point le plus haut

Si la construction est située dans une zone inondable, la hauteur à l'égout, au faîtage ou au point le plus haut est majorée de 0,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

## **Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieurs, qualité environnementale**

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne, et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure. Des exceptions aux règles pourront être faites lorsque cela s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre de techniques de bâtiments particulières à l'économie d'eau, d'énergie, au bioclimatisme ...

L'ensemble des règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **1- Les toitures**

#### **a. Matériaux et pentes**

Les remaniements des toitures de type « chaume » existantes peuvent être réalisées à l'identique.

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

*Constructions principales :*

- Les toitures des constructions principales sont :
  - Soit à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Toutefois, une pente de toiture inférieure à 35° pourra être autorisée sur un maximum d'un tiers du linéaire de façade.  
Une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 mètres ou sur une largeur de moins d'un tiers de la toiture.
  - Soit à toiture plate si cela s'intègre dans le style d'une construction contemporaine,

dans ce cas est préconisée une toiture végétalisée

- Les toitures à pentes doivent être réalisées avec :
  - La tuile plate ou aspect tuile plate avec une densité minimum de 20 / m<sup>2</sup> : elles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun, rouges ou grises imitation ardoise)
  - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire.
  - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié
  - des matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées et de la toile goudronnée.
  - Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.
  - La tuile mécanique, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge).
  
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
  - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,
  
- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées déviés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les constructions principales situées sur un terrain en pente, une partie de la toiture peut être constituée d'une terrasse, sous réserve que celle-ci :

- ne couvre qu'un seul niveau,
- et ne couvre qu'une surface inférieure à 25 % de la surface de plancher totale.

### **Constructions annexes**

Pour les annexes accolées : en cas de réfection, il peut être admis une révision de leur pente originelle.

Pour les annexes non accolées :

Les toitures des annexes non accolées pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35 ° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux avec celui de la construction principale et assurant une insertion qualitative dans le paysage, les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits.

### **b. Les ouvertures en toitures**

Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ». L'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché.

*Exemples d'ouvertures en toiture autorisées :*



*Lucarne*



*Châssis de toit*

Exemple d'ouvertures en toiture interdites :

*Chien assis*



**c. L'installation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve de leur bonne intégration dans la construction (cf. annexes du présent règlement).**

### **2- Les façades**

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades doivent être de teinte claire. Toutefois, une teinte plus foncée est autorisée sur l'une des façades ne dépassant pas un tiers de l'ensemble de la construction.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

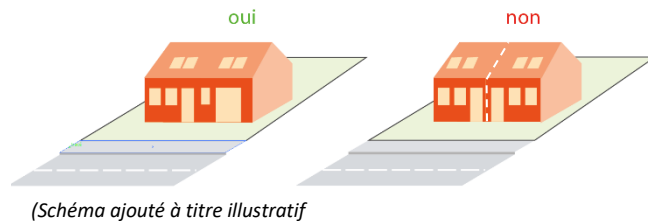
Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les

encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les façades des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'une recherche architecturale dans leur composition. En aucun cas une façade ne pourra reproduire une répétition de la même composition des ouvertures, intégrant notamment plusieurs portes d'entrée) afin d'éviter la monotonie des paysages urbains. Par ailleurs, le linéaire de façade à destination d'habitation ne pourra excéder une longueur de 15 mètres, mis à part dans le cadre des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.



Les constructions en plaques de béton, fibrociment ou en plaques galvanisées sont interdites.

Les maçonneries autres que les briques pleines de parement ou les pierres de taille seront enduites et la couleur des enduits sera obligatoirement de ton sable ou de teinte claire, avec finition grattée, grésée ou talochée, en harmonie avec l'environnement. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment limitée à 1/3 maximum des façades.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

### 3- Les clôtures

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

- Clôtures sur rues :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces, parpaing et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent respecter la réglementation en vigueur.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie vive.

Les brises-vue végétalisés (type bruyère, osier, bambou...) avec ou sans encadrement sont autorisés. Ils devront être bien fixés.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

#### **4- Panneaux solaires** : voir annexes recommandation

#### **5- Les antennes**

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

Pour les autres constructions, l'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée ou sur un pignon

#### **6- Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

### **2-2 b Qualité environnementale des constructions**

---

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.

*L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.*

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux *biosourcés*, locaux et issus de filières durables est privilégiée

---

## **Article 2-2-c : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### **Règles applicables dans toute la zone UR :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Les plantations de qualité supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

### **Règles applicables en plus dans la zone UR2gb :**

- Dans les espaces paysagers répertoriés comme éléments du paysage à protéger sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, ne sont autorisées que les constructions annexes : abris de jardins, garages, piscine. Toutefois si, à la date d'application du présent règlement, il n'existe pas une construction principale à destination d'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement ; une construction principale à destination d'habitation est autorisée par unité foncière existante dans ces espaces paysagers à condition qu'elle soit localisée de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et quelle respecte les autres règles de la zone UR2gb.
- les nouvelles constructions (constructions principales ou constructions annexes) devront porter le moins d'atteinte possible aux arbres existants.

## **ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants**

#### **Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

Largeur minimale : elle doit être de 4 mètres, toutefois si la voie dessert ou est destinée à desservir plus de deux logements, cette largeur est portée à 5 mètres.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

### **3-1 b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

### **3-1-c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

#### **Largeur minimale des voies d'accès :**

- Pour 1 logement : 4 mètres,
- Pour 2 logements : 5 mètres,
- Pour 3 logements et plus : 6 mètres.

Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **Article 3-2 : stationnement**

---

### **Règles générales :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre

total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### **Les prescriptions en matière de stationnement automobile :**

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	Logement	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur.	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher arrondie au nombre supérieur	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. arrondie au nombre supérieur	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .

---

## Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### 3-2 a- Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

En aucun cas les eaux usées ne devront être rejetées directement dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel. Sont préconisées les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

### 3-2-b Réseaux de distribution d'énergie

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.



## ZONE UH

La zone UH correspond aux différents hameaux à dominante résidentielle.

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



## ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		<b>X</b>	<b>X</b> Les constructions annexes couvertes et fermées ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m <sup>2</sup> par unité foncière
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			<b>X</b> Les commerces et activités artisanales ou de services sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance visuelle ou sonore excessive à l'égard des constructions existantes, et dans la limite de 200 m <sup>2</sup> par établissement (surface de vente)
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros	<b>X</b>		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore, visuelle <b>excessive</b> à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres	X		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>		
	Exploitation forestière	<b>X</b>		

## ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2-1-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 constructions annexes, couvertes et fermées, telles que définies par le présent règlement, ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

#### Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins publics ou privés et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

De plus l'implantation des constructions principales est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à l'alignement, seules les constructions annexes sont autorisées.

Toutefois s'il existe déjà, à la date d'application du présent règlement, une construction principale

implantée au-delà de la bande des 30 mètres, il n'est pas autorisé de construire une nouvelle construction principale dans cette bande de 30 mètres, y compris sur des parcelles issues de divisions.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

### **Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- **Constructions principales** : les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives

Par ailleurs, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres des berges des cours d'eau.

- **Constructions annexes**
  - Dans une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à la limite entre les parcelles privées et les voies publiques, les constructions annexes peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites latérales. Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées en retrait ;
  - Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à la limite entre les parcelles privées et les voies publiques, les constructions annexes doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives. Toutefois les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

- Marges de retraits à respecter
  - La marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues
  - La marge minimale à respecter est fixée à 4 m, lorsque la façade ne comporte aucune ouverture générant des vues

### **Cas spécifique pour les piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de retrait de toutes les limites séparatives.

## **2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Lorsque deux constructions principales à destination d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 mètres minimum si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures,
- 8 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

## **2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En cas de toitures à pentes : 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage
- En cas de toiture terrasse : 7 mètres au point le plus haut

Si la construction est située dans une zone inondable, la hauteur à l'égout, au faîtage ou au point le plus haut est majorée de 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

## **Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieurs, qualité environnementale**

---

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes accolées tels que les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne, et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Des exceptions aux règles pourront être faites lorsque cela s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre de techniques de bâtiments particulières à l'économie d'eau, d'énergie, au bioclimatisme ...

L'ensemble des règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## 1- Les toitures

### a. Matériaux et pentes

Les remaniements des toitures de type « chaume » existantes peuvent être réalisées à l'identique.

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

#### Constructions principales :

- Les toitures des constructions principales sont :
  - Soit à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Toutefois, une pente de toiture inférieure à 35° pourra être autorisée sur un maximum d'un tiers du linéaire de façade.  
Une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 mètres ou sur une largeur de moins d'un tiers de la toiture.
  - Soit à toiture plate si cela s'intègre dans le style d'une construction contemporaine, dans ce cas est préconisée une toiture végétalisée
  
- Les toitures des constructions principales, si elles sont à pentes, doivent être réalisées avec :
  - La tuile plate ou aspect tuile plate avec une densité minimum de 20 / m<sup>2</sup> : elles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge)
  - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire.
  - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié
  - des matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées et de la toile goudronnée.
  - Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.
  - La tuile mécanique, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge).
  
- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
  - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,
  
- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui,

par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...
- les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées dévoyés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les toitures de type « chaume » sont autorisées.

- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Pour les constructions principales situées sur un terrain en pente, une partie de la toiture peut être constituée d'une terrasse, sous réserve que celle-ci :
  - ne couvre qu'un seul niveau,
  - et ne couvre qu'une surface inférieure à 25% de la surface de plancher totale.

### Constructions annexes

Pour les annexes accolées : en cas de réfection il peut être admise une révision de leur pente originelle.

Pour les annexes non accolées :

Les toitures des annexes non accolées pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35 ° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux avec celui de la construction principale et assurant une insertion qualitative dans le paysage, les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits.

#### *b. Les ouvertures en toitures*

Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

L'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché.

Exemples d'ouvertures en toiture autorisées :



Lucarne



Châssis de toit

Exemple d'ouvertures en toiture interdites :



Chien assis

- c. L'installation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve de leur bonne intégration dans la construction.

## 2- Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades doivent être de teinte claire. Toutefois, une teinte plus foncée est autorisée sur l'une des façades ne dépassant pas un tiers de l'ensemble de la construction, à l'exception des constructions repérées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

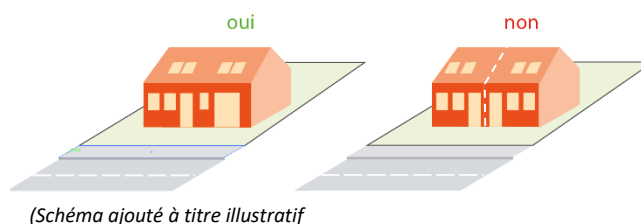
Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les façades des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'une recherche architecturale dans leur composition. En aucun cas une façade ne pourra reproduire une répétition de la même composition des ouvertures, intégrant notamment plusieurs portes d'entrée) afin d'éviter la monotonie des paysages urbains. Par ailleurs, le linéaire de façade à destination d'habitation ne pourra excéder une longueur de 15 mètres, mis à part dans le cadre des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.



(Schéma ajouté à titre illustratif)

Les constructions en plaques de béton, fibrociment ou en plaques galvanisées sont interdites. Les maçonneries autres que les briques pleines de parement ou les pierres de taille seront enduites et la couleur des enduits sera obligatoirement de ton sable ou de teinte claire, avec finition grattée, grésée ou talochée, en harmonie avec l'environnement. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment limitée à 1/3 maximum des façades. Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

### 3- Les clôtures

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une clôture en bois composée de montants verticaux limités à une hauteur de 1,50 m et de deux ou trois lisses horizontales et de type « haras ».

Les brises-vue végétalisés (type bruyère, osier, bambou...) avec ou sans encadrement sont autorisés. Ils devront être bien fixés.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire.

Les brises-vue végétalisés (type bruyère, osier, bambou...) avec ou sans encadrement sont autorisés. Ils devront être bien fixés.

Les clôtures en bois sont autorisées Elles peuvent être composées de montants verticaux limités à une hauteur maximum de 1,50 mètre et de deux ou trois lisses horizontales.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

**4- Panneaux solaires** : voir annexes recommandation

#### **5- Les antennes**

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

Pour les autres constructions, l'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée ou sur un pignon

#### **6- Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

### **2-2 b Qualité environnementale des constructions**

---

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée

- Apports solaires : *Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.*

*L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.*

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.  
- L'utilisation de matériaux *biosourcés*, locaux et issus de filières durables est privilégiée

**Article 2-2 c : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

**Champ d'application :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Les plantations de qualité supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière

**Règles générales :**

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### Article 3- 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

Largeur minimale : elle est de 4 mètres, toutefois si la voie desserte est destinée à desservir plus de deux logements, cette largeur est portée à 5 mètres.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### 3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

#### 3-1 c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par

les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Article 3-2 : stationnement

#### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

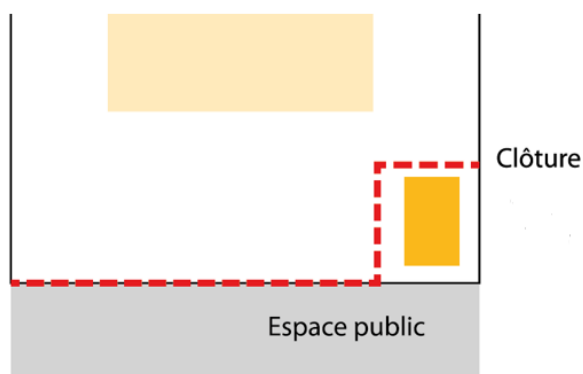
#### Les prescriptions en matière de stationnement automobile :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public conformément au schéma ci-dessous :



Pour assurer, **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	Logement	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur.	
	Hébergement	Au moins une des places de stationnement imposée doit être créée sous la forme de « place du midi » comme définie en annexe du présent règlement.	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher arrondie au nombre supérieur	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. arrondie au nombre supérieur	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .

## **Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **3-2 a- Eau et assainissement**

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, et est située en dehors du secteur soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

En aucun cas les eaux usées ne devront être rejetées directement dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel. Sont préconisées les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce

### **3-2-b Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.



## ZONE UE

La zone UE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements collectifs

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



## ARTICLE1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, sont interdits).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<b>X</b> Les logements à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens d'équipements existants ou en projet à condition d'être intégrés ou accolés au bâtiment principal
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et de commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>		
	Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres</b>	Industrie	<b>X</b>		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
activités des secteurs secondaires et tertiaires	Entrepôt	X		
	Bureau			X Les bureaux à condition qu'ils soient liés à des équipements existants ou en projet
	Centre de congrès et d'exposition		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

---

**ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

---

**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

---

**Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait

En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

**2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle

**2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut

## **Article 2- 2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale**

---

### **2-2-a Qualité architecturale**

En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2-2 b qualité environnementale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière, les prescriptions applicables sont celles qui sont fixées par la réglementation technique issue du code de la construction et de l'habitation.

### **2-2 c traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

20 % minimum de la surface de la parcelle devra être aménagée en espace libre de pleine terre. avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations de qualité supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière

## **ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants**

### **Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

---

### 3-1 b L'accès sur la parcelle

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

### 3-1 c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Article 3-2 : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

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 (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

### Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

#### 3-2 a- Eau et assainissement

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### Réseaux d'eaux

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

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En aucun cas les eaux usées ne devront être rejetées directement dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel. Sont préconisées les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce

### **3-2-b Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE UAE

La zone **UAE** correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques. Elle est composée de deux zones :

- la zone **UAE1** (usine européenne d'embouteillage)
- la zone **UAE2** (zone d'activités artisanale des Cochardières)

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



**ARTICLE1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<b>X</b> Les logements à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liées et nécessaires à des activités économiques implantées dans la zone à condition d'être intégrés ou accolés au bâtiment principal
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	Cinéma	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	X	
Exploitation forestière		X		

---

**ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

---

**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

---

**Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La marge minimum de retrait est fixée à 8 m.

**Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m. Toutefois cette distance est portée à 8 m si la limite correspond à une limite avec la zone UR.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

**2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- UAE 1 : 20 m au point le plus haut
- UAE 2 : 8 m au point le plus haut

---

## **Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale**

---

### **2-2 a Qualité architecturale**

---

En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 2 b Qualité environnementale**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière, les prescriptions applicables sont celles qui sont fixées par la réglementation technique issue du code de la construction et de l'habitation.

### **2-2 c Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes de qualité.

Les espaces libres doivent être paysagés sur au minimum 20 % de leur surface.

## **ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants**

#### **Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

### **3-1 b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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.

### **3-1 c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Article 3-2 : stationnement**

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

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 (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

### **Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

#### **3-2 a- Eau et assainissement**

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

### **Réseaux d'eaux**

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

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel, selon les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

## ZONE AU

Les zones AU sont des zones destinées à plus ou moins long terme à être urbanisées. Actuellement elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, elles le seront ultérieurement dans le cadre d'une procédure permettant de faire évoluer le PLU (modification, révision, mise en compatibilité du PLU).

Deux zones AU sont définies :

- zone AU du **Cas Rouge** à vocation résidentielle,
- zone AU des Cochardières à vocation artisanale,

Pour la zone AU du Cas Rouge, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la restauration de l'écoulement des eaux pluviales vers le fossé et le Cens.

Pour l'instant il n'est pas instauré de règlement, le règlement sera défini lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*

**ARTICLE1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement	<b>X</b>		
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>		
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt	<b>X</b>		
	Bureau	<b>X</b>		
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Locaux techniques et	<b>X</b>		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

**ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

---

**Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2-1 d–L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2-1-e La hauteur des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale**

---

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants**

### **Article 3- 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **Article 3- 2 : stationnement**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **Article 3-3: conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

Il n'est pas fixé de règle



## ZONE AUAE1

La zone AUAE1 est destinée à l'extension de la zone d'activités économiques de l'usine d'embouteillage et à tout projet logistique lié à cette usine.

Cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : « Développement du site Flein »

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



**ARTICLE1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<b>X</b> Strictement limité à un logement de fonction, ou de gardien lié et nécessaire à des activités économiques implantées dans la zone à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment principal.
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>		
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres</b>	Industrie		<b>X</b>	

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Entrepôt		<b>X</b>	
	Bureau		<b>X</b>	
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Equipements sportifs	<b>X</b>		
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>		
	Exploitation forestière	<b>X</b>		

---

**ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

---

**Article 2-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

**Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

---

**Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La marge minimum de retrait est fixée à 8 mètres.

---

**Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 8 mètres minimum.

Toutefois, afin d'assurer des transitions paysagères avec la zone agricole, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives avec la zone A.

---

**2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**2-1-e La hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres au point le plus haut.

**Article 2- 2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale**

---

**2-2 a Qualité architecturale**

---

En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes et aspect des matériaux doivent être mis en œuvre de manière qualitative afin de réduire l'impact visuel dans le paysage.

**2 2 b Qualité environnementale**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière, les prescriptions applicables sont celles qui sont fixées par la réglementation technique issue du code de la construction et de l'habitation.

**2-2 c Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes de qualité.

Les espaces libres doivent être paysagers en espaces verts de pleine terre sur un minimum 20 % de leur superficie.

---

**ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants****Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

**3-1 b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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.

**3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

## Article 3-2 : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

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 (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

## Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### 3-2 a- Eau et assainissement

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel, selon les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

## ZONE AUR

La zone AUR a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés. Cette opération devra intégrer la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions. Elle devra respecter les prescriptions figurant dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



**ARTICLE1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits).

Toutes les constructions nouvelles autorisées devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer une transition de qualité avec le tissu environnant.

Ce projet devra prévoir la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions destinées à être implantées dans la zone. Ces équipements nécessaires doivent être aménagés au fur et à mesure de la réalisation du projet et conformément à l'OAP. Il devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation fixées pour l'aménagement de la zone.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<b>X</b>
	Hébergement			<b>X</b>
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et de commerce détail			<b>X</b> Sont autorisées les activités artisanales et de services, à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				nuisantes
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>		
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt	<b>X</b>		
	Bureau			<b>X</b> Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance visuelle ou sonore à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Etablissements d'enseignement de santé et	<b>X</b>		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

## ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

### Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### Article 2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

#### Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites latérales. Par rapport aux limites de fond de parcelle elles doivent être

implantées en retrait.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 15 mètres par limite.

Distance minimum obligatoire à respecter en cas d'implantation en retrait :

- La marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues.
- La marge minimale à respecter est fixée à 4 m, lorsque la façade ne comporte aucune ouverture créant des vues.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

### **Cas spécifique pour les piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de retrait de toutes les limites séparatives.

### **2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Lorsque deux constructions principales à destination d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 mètres minimum si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures,
- 8 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

### **2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chacune des zones AUR.

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres au faitage en cas de construction de R+1+C,
- 7 mètres au faitage ou à l'acrotère dans le cas respectif de construction R+C ou R+1.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

## **Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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

### **1- Les toitures**

#### Constructions principales :

- Les toitures des constructions principales sont :
  - Soit à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Toutefois, une pente de toiture inférieure à 35° pourra être autorisée sur un maximum d'un tiers du linéaire de façade.
 

Une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 mètres ou sur une largeur de moins d'un tiers de la toiture.
  - Soit à toiture plate si cela s'intègre dans le style d'une construction contemporaine, dans ce cas est préconisée une toiture végétalisée
  
- Les toitures des constructions principales lorsqu'elles sont à pentes doivent être réalisées avec :
  - La tuile plate : elles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge)
  - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire.
  - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié
  - des matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées et de la toile goudronnée.
  - Le bac-acier, s'il présente une intégration harmonieuse avec la construction projetée et son environnement, à l'exception du bâti remarquable.
  - la tuile mécanique, de teintes proches de celles des toitures environnantes (nuances de brun / rouge)

- Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
  - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
  - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,
  
- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées dévoyés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### Constructions annexes

#### Pour les annexes non accolées :

Les toitures des annexes non accolées pourront être réalisées avec des pentes inférieures à 35 ° et des matériaux différents mais devront présenter un aspect homogène et harmonieux avec celui de la construction principale et assurant une insertion qualitative dans le paysage, les matériaux présentant un aspect ondulé sont interdits.

#### *Les ouvertures en toitures*

Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ». L'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché.

Exemples d'ouvertures en toiture autorisées :



Lucarne



Châssis de toit

Exemple d'ouvertures en toiture interdites :



Chien assis

*L'installation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve de leur bonne intégration dans la construction.*

## 2- Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades doivent être de teinte claire. Toutefois, une teinte plus foncée est autorisée sur l'une des façades ne dépassant pas un tiers de l'ensemble de la construction.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les constructions en plaques de béton, fibrociment ou en plaques galvanisées sont interdites. Les maçonneries autres que les briques pleines de parement ou les pierres de taille seront enduites et la couleur des enduits sera obligatoirement de ton sable ou de teinte claire, avec finition grattée, grésée ou talochée, en harmonie avec l'environnement. Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé dans les tons clairs. Le blanc non pur, le gris, et d'autres teintes plus foncées peuvent être autorisées sur une partie du bâtiment limitée à 1/3 maximum des façades.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

### 3- Les clôtures

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

- Clôtures sur rues :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées :

- soit par un muret de 0.50 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton,.
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé d'une haie vive
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

### 4- Panneaux solaires : voir annexes recommandation

### 5- Les antennes

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

Pour les autres constructions, l'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles

doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée ou sur un pignon

## **6- Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

## **2-2 b Qualité environnementale des constructions**

---

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée

*- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.*

*- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.*

*- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée*

## **Article 2-2-c : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

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

30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec un minimum d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

---

## Articles 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

### Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

Largeur minimale : elle doit être de 4 mètres, toutefois si la voie dessert ou est destinée à desservir plus de deux logements, cette largeur est portée à 5 mètres.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### 3-1 b L'accès sur la parcelle

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

#### 3-1 c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

---

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :  
Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux

extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;  
Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Article 3-2 : stationnement**

---

#### **Règles générales :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

#### **Les prescriptions en matière de stationnement automobile :**

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres.

Pour assurer, **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations		
<b>Habitation</b>	Logement	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur.	
	Hébergement	Au moins une des places de stationnement imposée doit être créée sous la forme de « place du midi » comme définie en annexe du présent règlement.	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher arrondie au nombre supérieur	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	1 aire de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. arrondie au nombre supérieur	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .

---

## **Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **3-2 a- Eau et assainissement**

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

En aucun cas les eaux usées ne devront être rejetées directement dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel. Sont préconisées les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce

**3-2-b Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à vocation agricole.

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*



**ARTICLE1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés :

- interdits ;
- autorisés sans conditions particulières ;
- ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites.

D'une manière générale est interdite sur l'ensemble de la zone A, toute forme d'utilisation du sol : constructions, installations (carrières, élevage industriel) susceptible de générer des pollutions ou des nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, rejets dans le milieu naturel).

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>Seul un logement, lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière, est autorisé par exploitation, dès lors qu'il respecte la surface minimum d'assujettissement (SMA).</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, accolées à la construction principale à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitation principale doit avoir au minimum 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- La surface de l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale,</li> <li>- La surface totale de plancher après travaux ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup></li> </ul>

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				<p>- La hauteur n'excédera pas la hauteur de la construction principale</p> <p>Les constructions annexes aux habitations dans les conditions suivantes :</p> <p>- elles ne doivent pas être localisées à plus de 20 mètres de la construction principale</p> <p>- elles ne doivent pas avoir une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup></p> <p>- elles ne doivent pas avoir une hauteur de plus de 3,50 m au faîtage</p>
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et de commerce de détail			<p><b>X</b></p> <p>Est autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (L151-11) repérés sur le plan de zonage, en vue de l'accueil de nouvelles fonctions telles que : tourisme rural, artisanat. dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
	Restauration			<p><b>X</b></p> <p>Est autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination</p>

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				(L151-11) repérés sur le plan de zonage, en vue de l'accueil de nouvelles fonctions telles que restauration, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			<b>X</b> Est autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (L151-11) repérés sur le plan de zonage, en vue de l'accueil de nouvelles fonctions telles que : hébergement hôtelier et touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
	Cinéma	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Equipements sportifs	<b>X</b>		
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole			<b>X</b> Seuls sont autorisés les constructions à usage agricole ou forestier dès lors qu'elles respectent la surface minimum d'assujettissement (SMA).
	Exploitation forestière			

---

**ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

---

**Article 2- 1 : volumétrie et implantation des constructions**

---

**Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes, couvertes et fermées, telles que définies par le présent règlement, ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, qu'elles soient implantées à moins de 20 m de la construction principale et qu'elles respectent les conditions fixées par les autres articles du présent règlement.

De plus, l'emprise au sol maximale par bâtiment à destination agricole est fixée à une superficie de 1 000 m<sup>2</sup>.

**Article 2-1 b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait avec une marge minimum de retrait de 5 m, cette distance est portée à 10 m le long des routes départementales

**Article 2-1 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait par rapport aux limites séparatives doit être d'au moins 5 m.

Toutefois, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur et moins peuvent être implantées sur une limite séparative latérale dans la limite de 12 mètres linéaire de façade.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur.

### **Article 2-1 d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La marge minimum de retrait des constructions principales les unes par rapport aux autres est fixée à 6 mètres. Il n'est pas fixé de règle par rapport aux constructions annexes.

### **Article 2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres ponctuellement, uniquement pour les éléments bâtis, dont la fonction l'exige : élévateur, séchoir.

Toutefois, pour les constructions a usage d'habitation ou elle est fixée à 7 m au faitage

## **Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale**

---

### **2-2 a qualité architecturale**

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### **2-2-b Qualité environnementale**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière, les prescriptions applicables sont celles qui sont fixées par la réglementation technique issue du code de la construction et de l'habitation.

### **2-2-c Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

### ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants**

#### **Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **3-1 a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté, ou à adapter, à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

##### **3-1 b L'accès sur la parcelle**

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

##### **3-1 c Les voies d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

Les voies d'accès (ou chemins d'accès) aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

## Article 3- 2 : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

## Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### 3-2 a- Eau et assainissement

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées et est située en dehors du secteur soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel, selon les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

## ZONE N

La **zone N** correspond à l'ensemble des espaces à vocation naturelle. Cette zone est inconstructible mais peut ponctuellement autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **NL1** – équipements (stade et terrain de motocross)
- **NL2** hôtel – restauration (autour des équipements du Golf)
- **NL3** – habitation légère de loisirs (Motte Melleraye)

Ces sous-secteurs peuvent accueillir des fonctions spécifiques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Le présent règlement fixe des dispositions réglementaires spécifiques applicables conformément aux termes définis dans les **annexes 1 définition** (en fin de règlement).*

**ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

D'une manière générale est interdite sur l'ensemble de la zone N, toute forme d'utilisation du sol : constructions, installations (carrières, élevage industriel) susceptible de générer des pollutions ou des nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, rejets dans le milieu naturel

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement			<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>Les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une exploitation forestière, et limité à un logement par exploitation forestière.</p> <p>Les changements de destination dans le volume des constructions existantes repérées sur le document graphique en vue d'y créer des logements.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, accolées à la construction principale à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitation principale doit avoir au minimum 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- La surface de l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30 %</li> </ul>

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				<p>de l'emprise au sol initiale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La surface totale de plancher après travaux ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup></li> <li>- La hauteur n'excédera pas la hauteur de la construction principale</li> </ul> <p>Les constructions annexes aux habitations dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles ne doivent pas être localisées à plus de 20 m de la construction principale,</li> <li>- elles ne doivent pas avoir une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup>. Elles ne doivent pas avoir une hauteur de plus de 3,50 m au faîtage.</li> </ul>
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et de commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration			<b>X</b> Dans la zone NL2 uniquement, le changement d'affectation dans le volume des constructions existantes en vue d'y créer des locaux de restauration

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X En zone NL2 uniquement : les activités de service liées aux sports et aux loisirs et à la culture à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone
	Hébergement hôtelier et touristique			X En zone NL2 uniquement : le changement d'affectation dans le volume des constructions existantes en vue d'y créer des constructions hôtelières ou para hôtelières  En zone NL3 uniquement : les parcs résidentiels de loisirs dans lesquels peuvent être implantées des habitations légères de loisirs.
	Cinéma	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X En zone NL1, NL2 et NL3 : les équipements collectifs publics ou privés destinés aux sports et aux loisirs à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	

---

**ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

---

**Article 2-1 : volumétrie et implantation des constructions**

---

**Article 2-1-a L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes, couvertes et fermées, telles que définies par le présent règlement, ne sont autorisées qu'à la condition que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, qu'elles soient implantées à moins de 20 m de la construction principale et qu'elles respectent les conditions fixées par les autres articles du présent règlement.

**Article 2-1 b L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait avec une marge de retrait minimum de 5 mètres, cette distance est portée à 10 m le long des routes départementales

**Article 2-1 c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La distance de retrait doit être d'au moins 5 mètres.

**Cas spécifique des constructions du lotissement situé impasse de la Touche**

L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative en cas d'extension.

Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

L'implantation en limite est autorisée dans la limite maximale de 12 mètres linéaire de façade.

Par ailleurs, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres des berges des cours d'eau.

**Cas spécifique pour les piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de retrait de toutes les limites séparatives.

---

---

### **Article 2-1 d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres

### **Article 2-1-e La hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au point le plus haut.

Toutefois, dans la zone NL3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m au point le plus haut.

---

## **Article 2-2 : Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale**

---

### **Article 2-2-a qualité architecturale**

---

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les clôtures doivent présenter un aspect naturel, ouvert. Elles seront composées de piquets en bois et de lisses (type clôtures style haras) ou de grillage léger ou de fils de fer pour les élevages. Il est préférable qu'elles soient végétalisées. La hauteur totale de la clôture et portail ne peut excéder 1,60 mètres.

### **2-2-b qualité environnementale**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière, les prescriptions applicables sont celles qui sont fixées par la réglementation technique issue du code de la construction et de l'habitation.

### **2-2-c traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Dans la zone NL3, dans les zones répertoriées sur le plan de zonage au titre des « secteurs paysagers » (article L151-23 du Code de l'urbanisme), les nouvelles constructions devront porter le moins d'atteinte possible aux arbres existants.

---

**ARTICLE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants****Article 3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**3-1-a Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

---

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. 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.

**3-1-b L'accès sur la parcelle**

---

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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.

**3-1-c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

---

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies :

Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

## Article 3-2 : stationnement

---

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer **en dehors des voies publiques**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

## Article 3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### 3-2-a Eau et assainissement

---

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, et est située en dehors du secteur soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel, selon les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

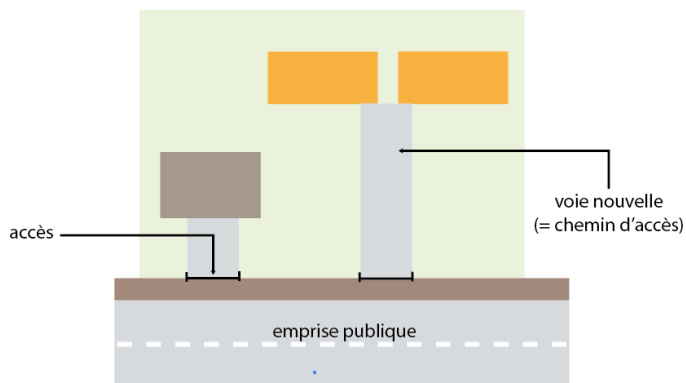
# ANNEXES AU RÈGLEMENT

## ANNEXE 1 DÉFINITIONS

### Accès et voie nouvelle (ou chemin d'accès)

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

La voie nouvelle (= chemin d'accès) est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.



### Alignement par rapport aux voies

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

### Aménagement dans le volume existant

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de la hauteur au faîtage.

### Châssis de toit

Un châssis de toit, est une fenêtre de toit ou fenêtre rampante correspondant à une ouverture pratiquée dans un toit ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. L'ouverture s'effectue par rotation ou projection. Dans le langage courant, on utilise souvent le mot « velux »

#### Exemples de châssis de toit



### Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le 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.

### Constructions à destination de commerce

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

## Constructions à destination d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

## Constructions à destination industriel

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

## Constructions à destination de bureaux

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

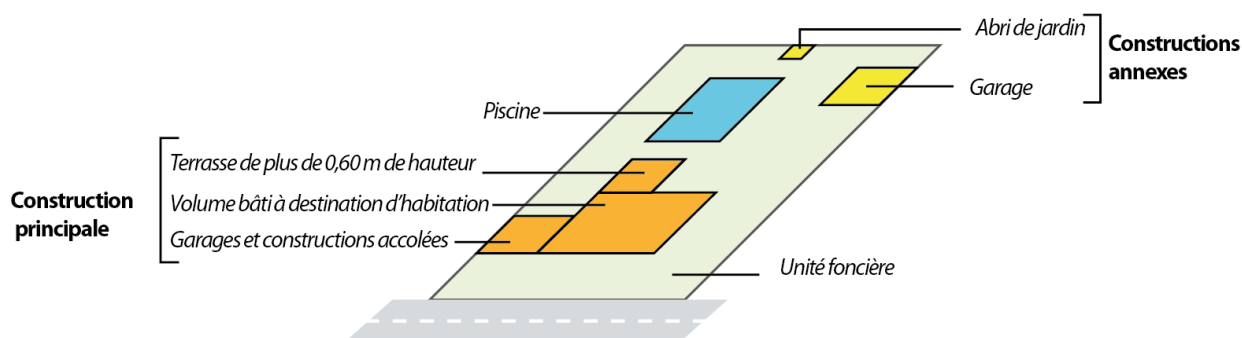
## Construction principale

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. 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 contiguës et non destinés à l'habitation garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.

## Construction annexe

Est considéré comme construction annexe, un bâtiment, accolé ou non à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc... La construction annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.



- Construction principale
- Autres éléments complémentaires

## DPU

C'est le Droit de Préemption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

### 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) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, ....

### Equipements publics ou d'intérêt collectif

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

### Extension

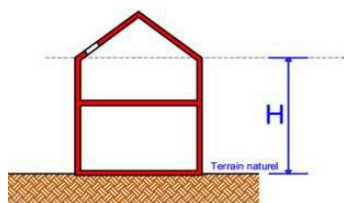
Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

### Extension mesurée

Extension qui a pour objet de ne pas augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 m<sup>2</sup>.

### Hauteur des façades

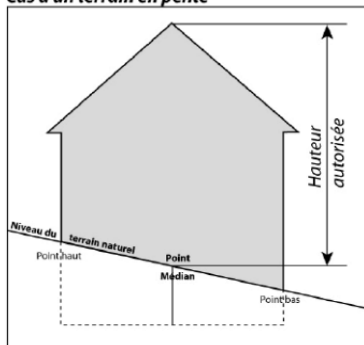
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



### Hauteur au faîtage

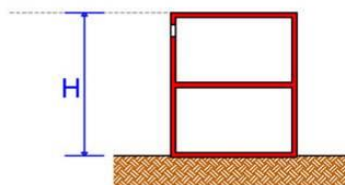
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après.

## Cas d'un terrain en pente



## Hauteur à l'acrotère

Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



## Immeuble bâti non conforme au présent règlement

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU: hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie

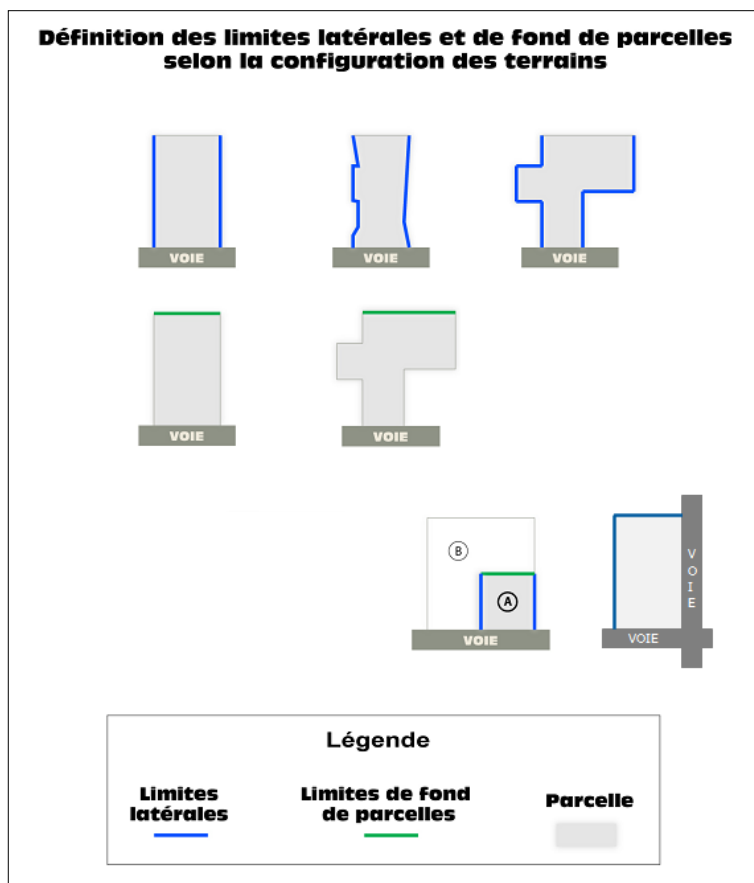
## ICPE

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

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

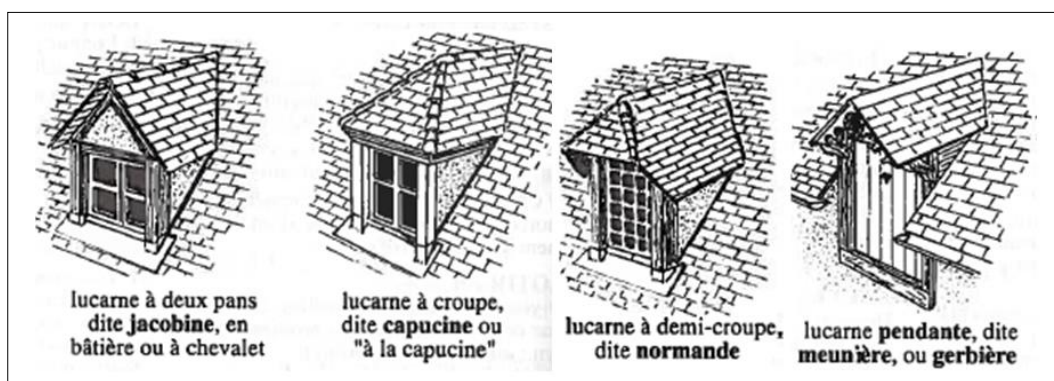
## Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie avec une emprise publique et séparant une unité foncière de sa voisine.



## 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 jambages ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.



## 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 une 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. »

### Marge de retrait

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles concernant l'implantation des constructions du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public et, la limite de parcelle et une autre construction.

### Matériaux biosourcés

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de biomatériaux ou d'agro-ressources.

### Ouvertures générant des vues

Sont considérées comme ouvertures générant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures générant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,
- les châssis fixes à verres dépolis s'ils présentent une surface inférieure ou égale à 50 cm<sup>2</sup>,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés translucides,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

### Passage sur le fond d'autrui

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

### Piscine

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes et ne consomment pas d'emprise au sol. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'espaces perméables.

Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture, elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).

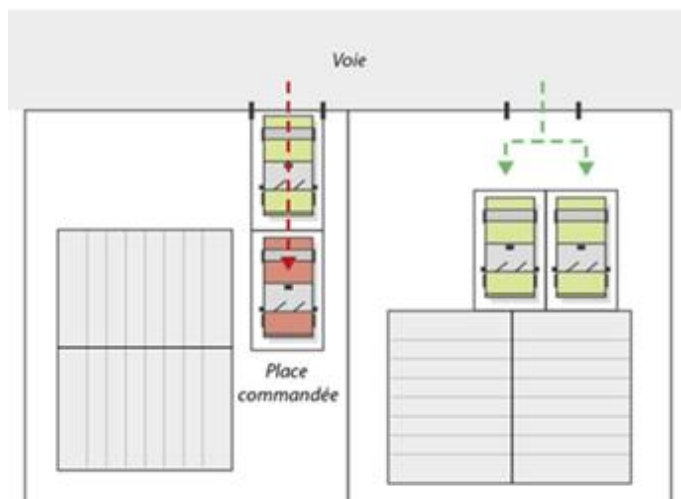
Rappel : Tout bassin d'une superficie de plus de 10 m<sup>2</sup> et jusqu'à



100 m<sup>2</sup> doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, un permis de construire est obligatoire. La piscine doit obligatoirement être équipée d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade.

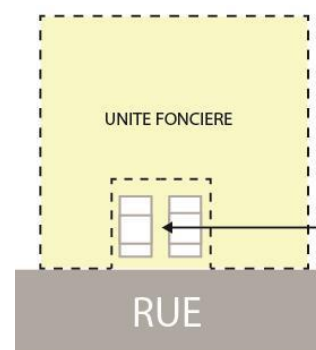
### Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



### Place du midi

Il s'agit de places de stationnement non closes, réalisées sur l'unité foncière, en vis-à-vis de la rue (cf. schéma), d'une dimension d'au moins 5 mètres x 2,20 mètres.



### 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, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement UC 13.

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 dans le volume existant

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

### **Rez-de-chaussée**

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

### **Sous-sol**

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

### **Terrain bâti existant**

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

### **Terrain naturel**

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux.

### **Unités foncières existantes à la date d'application du PLU**

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## ANNEXE 2 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES

ESSENCES D'ARBUSTES PRÉCONISÉES						
	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	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		
Bourdaïne (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		
Cornouiller 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 fruticosus)	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

## ANNEXE 2 – ESSENCE D'ARBRES ET D'ARBUSTES

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.

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

### ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS

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

#### 1- Recommandations générales applicable en toutes zones, sauf disposition contraire

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

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

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

##### **b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale des constructions**

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

### c) L'intégration esthétique des dispositifs de production d'énergie à partir des énergies renouvelables

#### - les panneaux solaires

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

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

Ils seront de préférence posés sur le pan de toiture :

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

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

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

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



*Exemples d'implantation de panneaux solaires*

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

#### - Les éoliennes domestiques

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



*Intégration d'éoliennes domestiques de nouvelle génération dans la toiture*

### **d) Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs**

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

## **2 – Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves**

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

### **Choix du parti architectural**

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

### **Volumes – gabarits – proportions**

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

### **Façades, murs**

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

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

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

### **Ouvertures : portes fenêtres**

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

### **Les toitures et les ouvertures dans les combles**

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

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse ou autre.

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

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

### **Choix des couleurs**

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

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

## **3– Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes : réhabilitation modification, extension, surélévation**

### **Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien**

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur: bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : exemple : fenêtres plus hautes que larges...

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

### **Ouvertures dans les combles**

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

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

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

### **Extensions des constructions existantes**

Les extensions devront conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

## **4- Dispositions diverses**

---

### **a) La création de façade commerciale**

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

### **b) Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

## **5- les clôtures**

---

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

### **Les différentes catégories de clôtures**

Il existe 4 grandes catégories de clôtures :

- murs pleins enduits, murs en pierre, souvent associés à des grandes propriétés ou à des maisons anciennes de qualité
- mur bahut surmonté d'une grille (ou d'élément de clôtures en bois), souvent doublé de végétation. Dans la plupart des cas, le choix d'essences persistantes et très denses (souvent du thuya), banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.
- panneaux de bois ou en matériaux composite
- clôtures végétales (souvent haie monospécifique de thuya)

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

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne devra pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des clôtures végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une

grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

### Recommandations par catégories de clôtures

#### Les murs pleins

##### *Les matériaux préconisés*

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

##### *Les joints*

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

##### *Le chaperon*

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



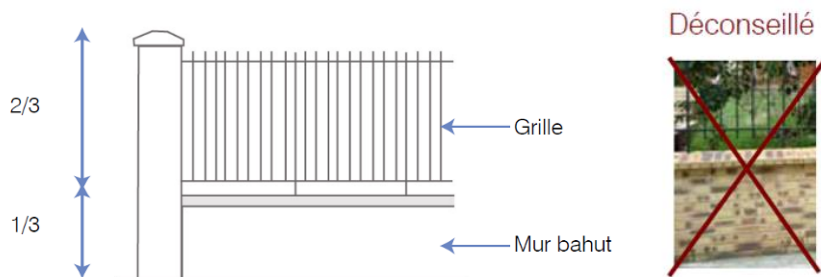
#### Le mur bahut surmonté d'une grille

##### - *Le mur*

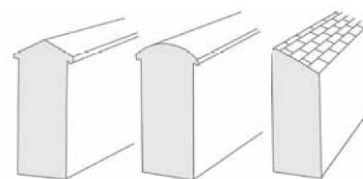
*Mur bas, entre 60 et 80 cm de hauteur.*

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

Eviter les imitations de pierres ou les fausses briques.



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



- *Le dispositif en surélévation du mur*

Selon les quartiers, il peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré.

Eviter les clôtures pleines. Le PVC est déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre.

Le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété. Ceux-ci devront s'inspirer notamment des exemples ci-après :



Préconisé



Déconseillé



Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade...

Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle. Les coffrets peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage



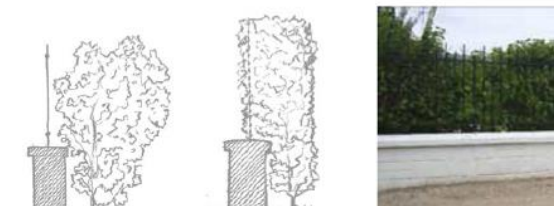
- *L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation*

*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.

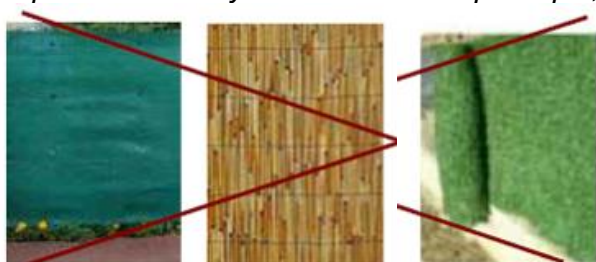
*Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.*

*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.*



Haie libre

Haie taillée



Occultant en plastique

Canisse

Haie artificielle en rouleau

### La clôture végétale

#### *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

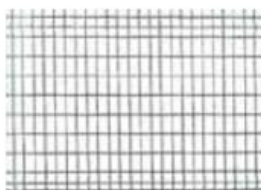
- peut servir de clôture
- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues
- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences



#### *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.

Préconisé



### Le portail et les piles

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.

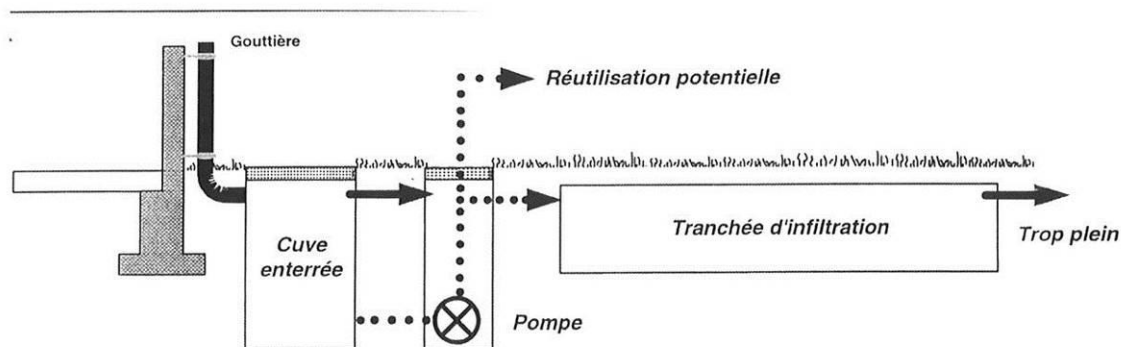
Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

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

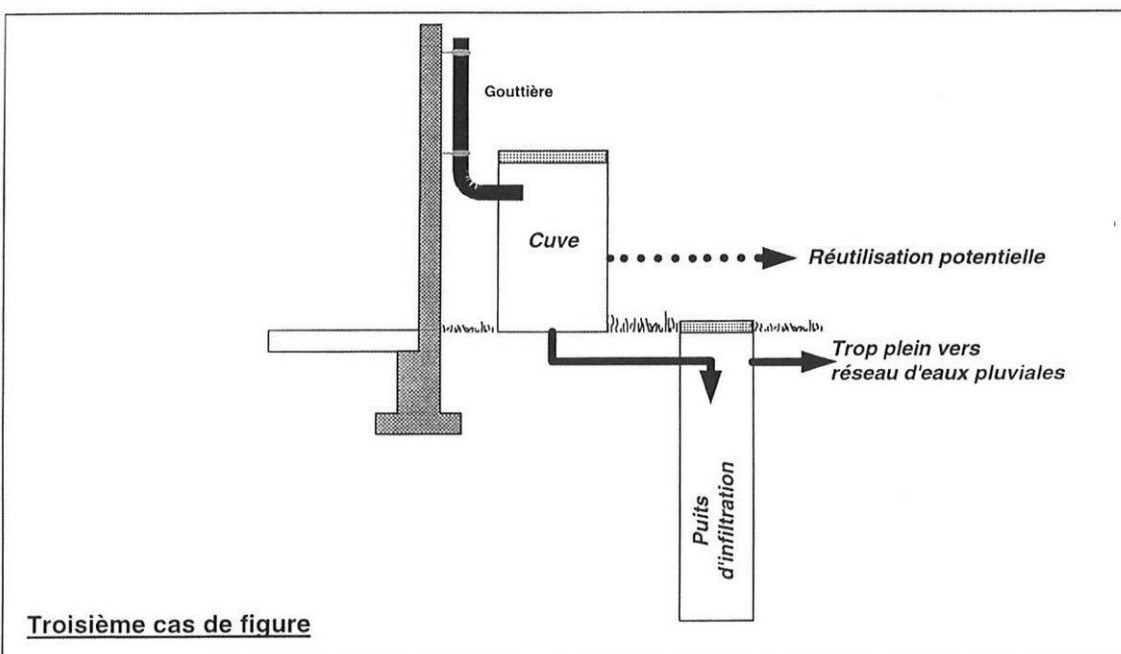
## ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS

Privilégier les portails en bois.  
Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.

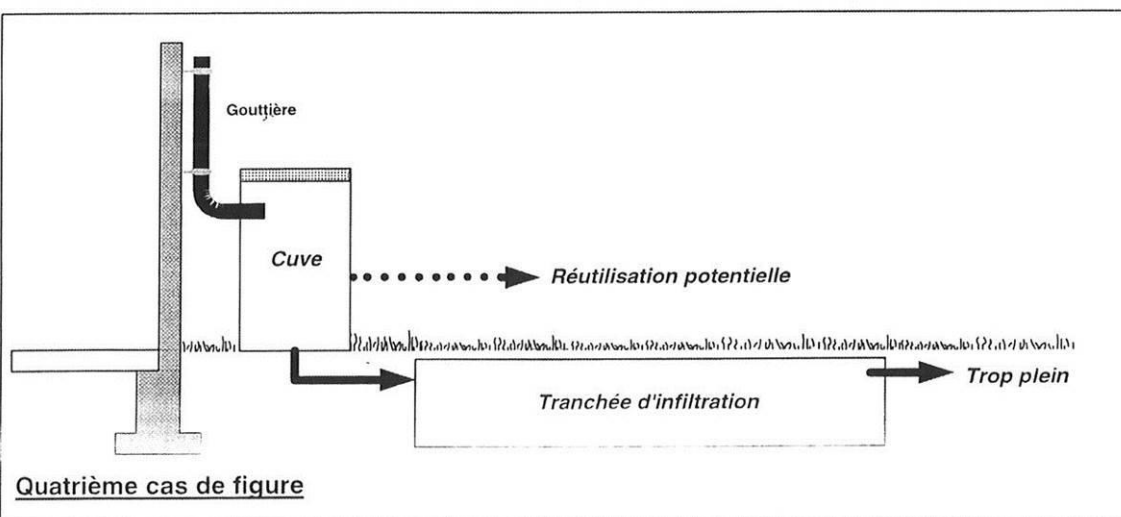
## ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS POUR LE TRAITEMENT ECOLOGIQUE DES EAUX PLUVIALES



Deuxième cas de figure



Troisième cas de figure



Quatrième cas de figure

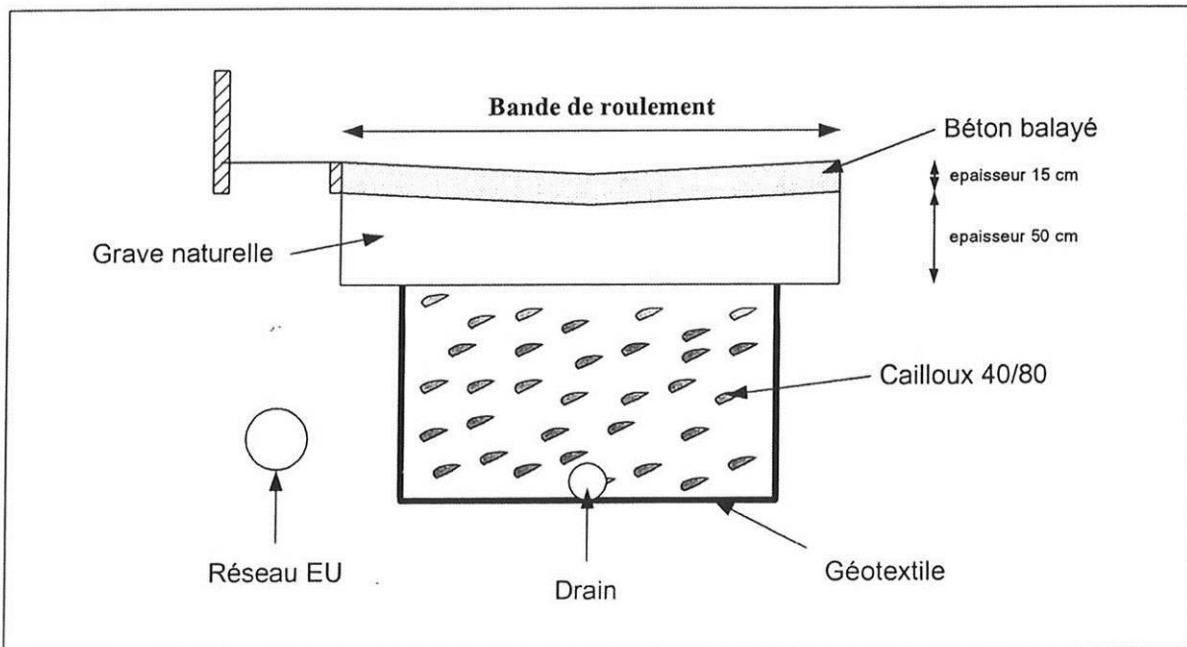
# ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS POUR LE TRAITEMENT ECOLOGIQUE DES EAUX PLUVIALES

## CHAUSSEE RESERVOIR

**Objectifs :** Réduire les débits de pointe générés par les surfaces imperméabilisées telles que les voiries, mais aussi pour toutes les surfaces raccordées au réseau existant sous la chaussée faisant l'objet de cette aménagement.

**Principe :** Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées, qui sera stocké dans une tranchée constituée de cailloux calibrés, et dont l'ouvrage de fuite est assuré par un drain assurant un débit régulé.

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.  
Le volume de la tranchée stockante est déterminé par :  
 **$V(m^3) = \text{Surface imperméabilisée } (m^2) * 0.12 ;$**   
Le débit de fuite est alors de :  
 **$Qf(l/s) = \text{Surface imperméabilisée } (ha)*1.2 ;$**   
**Dimensions :** Par exemple, pour une voirie occupant  $500 m^2$ , la chaussée devra assurer un volume de stockage de  $60 m^3$ . Si les toitures d'habitations se rejettent vers la chaussée et occupent  $1000 m^2$ , alors dans ce cas la capacité de rétention doit être de  $180 m^3$ .





## Argiles et construction

POUR ÉVITER DES DÉGÂTS IMPORTANTS ET CÔUTEUX



### Le retrait-gonflement des argiles

Un mécanisme bien connu des géotechniciens

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 horizontaux, 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.



La carte d'aléa pour le département du Loiret a été réalisée en octobre 2004

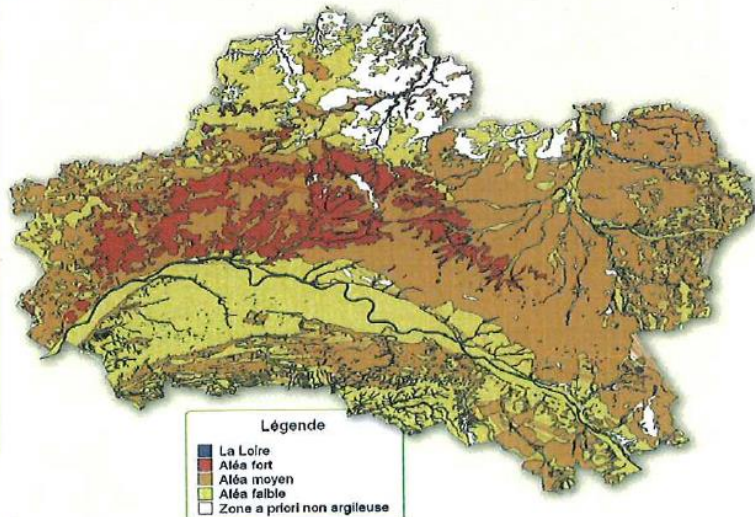
#### Une étude de sols s'impose à l'échelle de la parcelle

Seule une étude réalisée par un bureau spécialisé en géotechnique permet de déterminer avec certitude la présence d'argile sujette au phénomène de retrait-gonflement.

Le coût moyen de cette intervention représente 1 % du coût de la construction.

À titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont les suivants :

- reconnaissance de la nature du sol,
- caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement,
- vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.



Des désordres aux constructions

#### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures,
- distorsion des portes et fenêtres,
- décolllement 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.

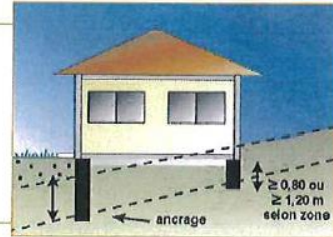
# ANNEXE 5 – RECOMMANDATIONS ARGILES ET CONSTRUCTION



## Construire, aménager et rénover

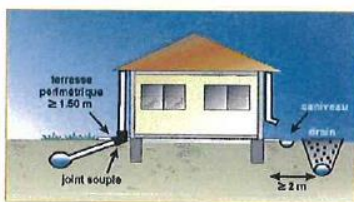
### Préciser la nature du sol

- Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait gonflement des sols argileux (*consultable sur le site [www.argiles.fr](http://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.



### Réaliser 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

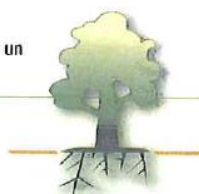
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### Éviter 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.

### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- 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.



Consulter : [www.loiret.equipement.gouv.fr](http://www.loiret.equipement.gouv.fr) / [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) / [www.prim.net](http://www.prim.net) / [www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)



DDE du Loiret - 131, rue du faubourg Banner - 45042 Orléans Cedex 1 - téléphone : 02 38 52 46 46 - télécopie : 02 38 52 46 47  
courriel : [dde-loiret@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dde-loiret@developpement-durable.gouv.fr) - internet : [www.loiret.equipement.gouv.fr](http://www.loiret.equipement.gouv.fr)