

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 2 **Règlement**



ELABORATION

Approuvée le : 17 août 1983

PREMIERE REVISION

Approuvée le : 21 novembre 1986

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Approuvée le : 1^{er} juillet 2022

REVISIONS ALLEGEEES N°1a, N°1b, N°1c, N°1d et N°1e

Approuvées le : 1^{er} juillet 2022

sommaire

Sommaire

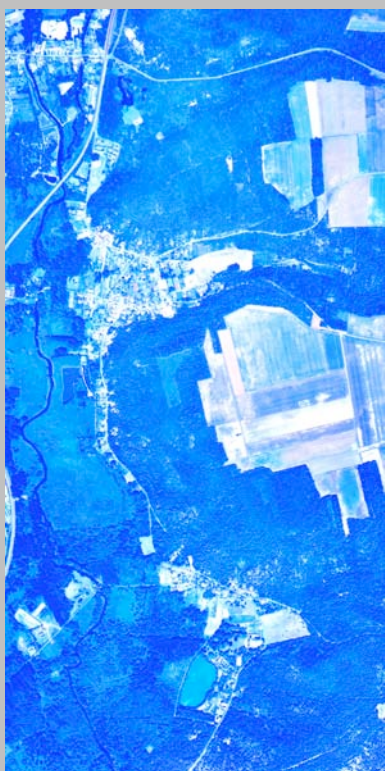
Sommaire



DISPOSITIONS GENERALES	1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	100
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS	130
LEXIQUE DES TERMES ARCHITECTURAUX	
TEINTES PRESCRITES POUR LES MURS, LES TOITS ET LES MENUISERIES	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A
L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A
L'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article 1 : champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Buno-Bonnevaux (Essonne).

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

La réglementation nationale d'urbanisme découlant des **articles R.111-2** (constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique), **R.111-3-2** (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques), **R.111-4** (sécurité de la desserte des constructions), **R.111-14-2** (respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976), **R.111-15** (schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles), **R.111-21** (aspect extérieur des constructions) du code de l'urbanisme, demeure applicable. Ces dispositions d'ordre public pourront être opposées à la délivrance d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Les autres dispositions des articles R. 111-1 à R 111-24 sont écartées par application du présent PLU.

2.2. Code de la Construction et de l'Habitation, Code Civil, Code Forestier

Les dispositions du présent PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions découlant de l'application des législations spécifiques concernant notamment :

- . les droits des tiers,
- . les règles générales de construction, notamment celles relatives à l'hygiène et la sécurité,
- . la protection des zones boisées en application du Code forestier.

2.3. les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste figure en annexe du présent PLU doivent être respectées.

2.4. Les règles d'urbanisme contenues dans les règlements des lotissements

Les lotissements comprennent parmi leurs documents spécifiques un règlement fixant les règles d'urbanisme qui s'appliquent en plus du Plan Local d'Urbanisme et que les co-lotis acceptent.

Les règlements de lotissement doivent respecter les règles générales d'urbanisme applicables au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir, dont le PLU.

Lorsque de nouvelles règles d'urbanisme sont édictées, une différence ou une contrariété peut apparaître entre les règles du lotissement et celles du PLU.

Afin d'apporter une certaine stabilité juridique aux colotis, le Code de l'urbanisme prévoit des principes qui permettent de faire prévaloir tantôt la règle du lotissement, tantôt celle du PLU.

Dans les 5^{èmes} années suivant l'autorisation de lotir, seul le règlement du lotissement est opposable aux permis de construire (article L. 315-8 du Code de l'urbanisme).

Entre 5 et 10 ans, le règlement du lotissement reste applicable malgré la révision du PLU. Les deux règles s'appliquent cumulativement :

- en cas de différence ou contrariété simple, c'est la règle la plus sévère qui s'applique lors de la délivrance des autorisations de construire;
- en cas d'incompatibilité irréductible, le conseil d'Etat considère que cela peut aboutir à rendre le terrain inconstructible (**C.E. 5 décembre 1995 Ministre de l'Equipeement c/ Socoprism** : il s'agissait d'un terrain situé dans une zone que le PLU réservait exclusivement à l'implantation d'entreprises artisanales et commerciales alors que le règlement du lotissement n'autorisait que les constructions à usage d'habitation).

Afin d'éviter cette solution radicale, il appartient au maire de **mettre en concordance** avec le PLU les règles du lotissement après enquête publique, dans les conditions définies par l'article L. 315-4 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'une procédure spécifique, applicable à tous les lotissements postérieurs à la loi du 30.12.1967 et qui peut concerner l'arrêté de lotir, le cahier des charges, le règlement ou le plan parcellaire.

Les modifications peuvent avoir des objets divers : changement d'affectation, modification des superficies et des limites parcellaires, réduction du périmètre du lotissement, constructibilité, servitudes à respecter...

Il s'agit d'une procédure facultative mais dont l'intérêt pour l'information des acquéreurs des lots sur les règles d'urbanisme qui leur sont opposables est évident.

Au terme des 10 ans, le lotissement est soumis intégralement aux règles du PLU, à moins que les colotis décident de reconduire le règlement du lotissement et que le maire l'accepte (article L. 315-2-1 c.u.). Dans ce cas, on reste dans la situation de cumul des dispositions.

2.5. Préservation du patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt archéologiques, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées à la :

*Direction Régionale des Affaires culturelles
Service Régional de l'Archéologie*

Sur le reste du territoire de la commune, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, en application de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941.

Dans les deux cas, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Article 3 : division du territoire en zones

En application de l'article R. 123-18 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones naturelles.

Les zones urbaines, dites "**zones U**" sont celles dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Ces zones peuvent être découpées en divers secteurs permettant d'adapter ponctuellement les règles applicables.

Les zones naturelles, équipées ou non, sont celles dans lesquelles les règles et coefficients fixés dans le règlement peuvent exprimer l'interdiction de construire.

Les zones naturelles sont de deux sortes :

- **zones de richesses naturelles, dites "zones A"**, à protéger notamment en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol;
- **zones dites "zones N"**, à protéger en raison, d'une part, de la présence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

Ces zones peuvent être découpées en divers secteurs permettant d'adapter ponctuellement les règles applicables.

Article 4 : adaptations mineures

4.1 Les règles et servitudes établies par le PLU 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,
- le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



Secteur UAa

Il concerne la plus grande partie du village. Les types de constructions caractéristiques sont les maisons de rue à rez-de-chaussée ou un étage, les maisons rurales à rez-de-chaussée, les bâtiments utilitaires ainsi que les apprentis.

Secteur UAb

Il concerne les terrains situés pour partie le long des rues des Sablons, de l'Egalité, de la Croix Bois Sec et du chemin de la Vallée ainsi que le hameau de Moignanville. Les types de constructions caractéristiques autorisés sont les maisons rurales à rez-de-chaussée, les bâtiments utilitaires ainsi que les apprentis.

Secteur UAc

Il concerne les terrains situés le long de la rue du Petit Gironville, coté sud. Les types de constructions caractéristiques sont les maisons de rue à rez-de-chaussée, les bâtiments utilitaires de petite taille ainsi que les apprentis.

Secteur UAd

Il concerne les terrains urbanisés récemment de manière diffuse. Ces constructions se sont implantées depuis les années 60 jusqu'aux années 90. Les types de constructions ne sont pas caractéristiques du bâti vernaculaire. Les dispositions applicables à la hauteur et les autres dimensions des bâtiments y autorisent des constructions de type traditionnel tels que les maisons rurales à rez-de-chaussée, les maisons à un étage, les bâtiments utilitaires ainsi que les apprentis afin de tendre vers une harmonie avec le reste du bourg.

Secteur UAe

Ce secteur regroupe les deux exploitations agricoles situées dans le centre du village. Les dispositions spécifiques au secteur ont pour objet de leur appliquer des dispositions adaptées. Les types de constructions caractéristiques composant les corps de ferme sont les maisons à un étage, les maisons rurales à rez-de-chaussée, les bâtiments utilitaires ainsi que les apprentis.

1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone UA Types d'occupations du sol autorisés :

Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . La démolition des éléments de paysage identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme ou compris dans les secteurs repérés, est soumise au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Sont autorisées :

- . Les constructions, installations et occupations de quelque nature que ce soit sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3. du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 de la zone UA ;

- . La démolition des constructions et éléments bâtis, dans les conditions définies au paragraphe 3.1. du présent article et sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone UA ;

3. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 3.1. La démolition** de bâtiments et de murs de clôture compris dans les secteurs identifiés au document graphique par un aplat gris au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme ne doit pas compromettre la perception des fronts bâtis.
- 3.2. Les constructions nouvelles doivent correspondre à l'un des types décrits au présent règlement et énumérés ci-après :**

En secteur **UAa** : les constructions de types **T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis**

En secteur **UAb** : les constructions de types **T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis**

En secteur **UAc** : les constructions de type **T1, utilitaire de petite taille et apprentis**

En secteurs **UAd** et **UAe** : les constructions de types **T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis**

- 3.3. Un même projet** peut être constitué de la combinaison de plusieurs types.

- 3.4. L'extension, l'adaptation ou la réfection de constructions existantes** doit contribuer en général à la mise en conformité de ces constructions avec le présent règlement, sous réserve des dispositions particulières prévues par celui-ci.

- 3.5. Le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur** décrites au présent règlement n'est pas imposé :

a aux ouvrages techniques d'intérêt public

b aux constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface hors œuvre brute (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...).

- 3.6. Les affouillements et exhaussements du sol** indispensables à la réalisation des constructions, des piscines, des caves et garages sous-terrains sont autorisés sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

En outre, lorsque **le niveau du sol naturel** sur lequel est projetée la construction ne dépasse pas la hauteur des berges de l'Essonne au droit de la construction projetée, le niveau du rez de chaussée devra affleurer celui de la voie publique de desserte au droit de la construction projetée.

- 3.7. Les piscines couvertes** seront traitées soit comme des constructions conformes à la typologie définie au présent règlement, soit comme des vérandas dans les conditions fixées à l'article 11 de la zone UA.

Article 2 de la zone UA Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1. les établissements et installations** de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
et/ou
 - pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
et/ou
 - qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2. les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à autorisation ;
- 3. les affouillements et exhaussements du sol** autres que ceux mentionnés en article 1 de la zone UA ;
- 4. tous travaux de nature à compromettre le bon fonctionnement du fossé coulant ;**
- 5. dans le secteur UAa, dans une bande de 15 mètres comprise entre le bord le plus proche du fossé coulant et le contour du secteur identifié au document graphique au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme, toute construction et installation, à l'exception de celles nécessaires à l'entretien du fossé ;**
- 6. côté pair de la rue du Petit Gironville, tous travaux de nature à compromettre la vue sur le fossé coulant** perceptible depuis le secteur identifié au document graphique en application de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme ;
- 7. sauf pour des motifs liés à la sécurité publique, la démolition des bâtiments remarquables** repérés par un aplat noir au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme ;
- 8. les piscines couvertes et non couvertes dans le secteur UAd;**
- 9. le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir.**

2

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 de la zone UA

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 de la zone UA

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone UA

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 de la zone UA

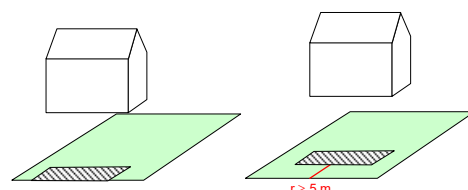
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la parallèle ou la perpendiculaire à la ligne de pente, dans le respect de l'orientation des autres constructions traditionnelles du voisinage, afin de maintenir l'harmonie du quartier. Toutefois, pour les constructions de type T3 et utilitaire, lorsque le terrain présente une pente marquée, l'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la perpendiculaire à la ligne de pente afin de réaliser le minimum d'affouillements et d'exhaussements du sol.

2. L'implantation de la construction doit tendre à créer une cour protégée des vents du Nord et d'Ouest.

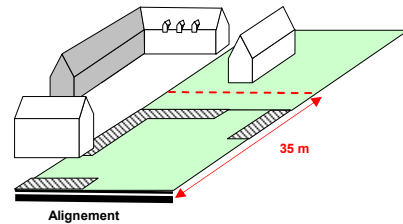
3. La construction projetée doit :

- soit être implantée à l'alignement,
- soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



4. Excepté en secteur UAe, l'ensemble des constructions doit être implanté dans une bande de 35 mètres à compter de l'alignement.

Lorsque tous les points d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne sont pas implantés dans cette bande, seule l'extension de la construction est possible dans les limites fixées à l'article 9 de la zone UA.



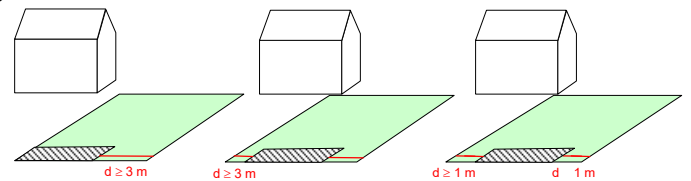
5. L'implantation des constructions doit permettre de préserver autant que possible les vues sur des constructions ou des paysages caractéristiques du site.

Article 7 de la zone UA

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les côtés des constructions non implantés en limite séparative doivent :

- soit observer un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative la plus proche,
- soit observer un retrait identique par rapport aux deux limites séparatives latérales opposées, sans que ce retrait ne soit inférieur à 1 mètre.

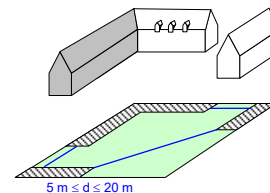


Article 8 de la zone UA

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

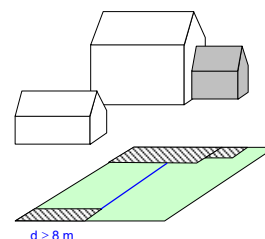
1. Pour les constructions de type T1 et T3 :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 5 mètres et de moins de 20 mètres de toute construction située sur la même propriété.



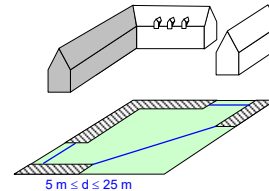
2. Pour les constructions de type T2 :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 8 mètres de toute construction située sur la même propriété.



3. Pour les constructions de type utilitaire, utilitaire de petite taille et appentis :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 5 mètres et de moins de 25 mètres de toute construction située sur la même propriété.

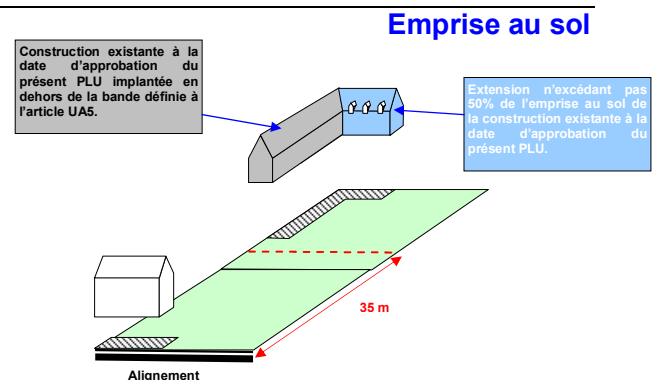


4. L'implantation des constructions doit contribuer à former une cour la plus fermée possible.

5. L'implantation des constructions doit permettre de préserver autant que possible les vues sur des constructions ou des paysages caractéristiques du site.

Article 9 de la zone UA

Lorsque tous les points d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU sont implantés en dehors de la bande définie à l'article UA6, la construction ne peut être étendue de plus de 50% de son emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU.



En secteur UAa l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 80% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UAb l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UAd l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 de la zone UA

Hauteur et autres dimensions des constructions

Les constructions ou combinaisons de constructions et les extensions doivent :

- dans le secteur UAa être de types T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis,
- dans le secteur UAb être de types T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis,
- dans le secteur UAc être de types T1, utilitaire de petite taille ou appentis,
- dans les secteurs UAd et UAe être de types T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis.

Construction de type T1 : maison de rue à rez-de-chaussée avec ou sans encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

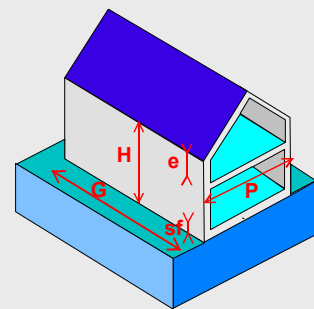
L'encuvement (**e**) n'excède pas **0.5 m**.

La longueur du mur gouttereau* (**G**) est comprise entre **8m et 15m**.

La longueur du mur pignon* (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,8.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,5.

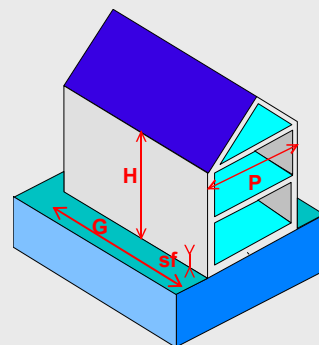


Exemples de constructions de type 1 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type 2 : maison à rez-de-chaussée et un étage.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre 5,50m et 6m.
Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.



La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **10m et 15m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 9m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,61 et 1.

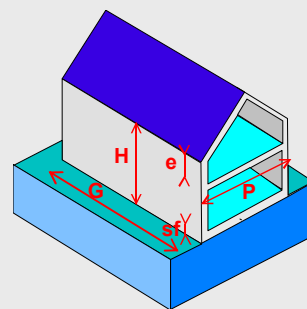
Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,36 et 0,6.

Exemples de constructions de type 2 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type 3 : maison rurale à rez-de-chaussée et encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4.5m**.
Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.
L'encuvement (**e**) n'excède pas **1 m**.



La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **8m et 20m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,6.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,6.

Exemples de constructions de type 3 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type utilitaire : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

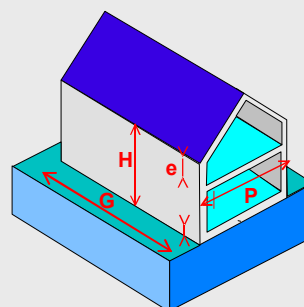
La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **5m et 25m**.

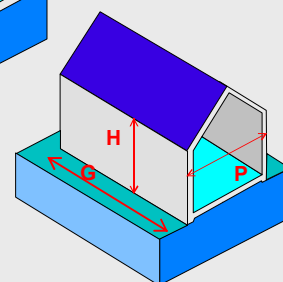
La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,7 et 0,1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,35 et 0,6.



Bâtiment avec combles



Bâtiment sans combles

Exemples de constructions de type utilitaire existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



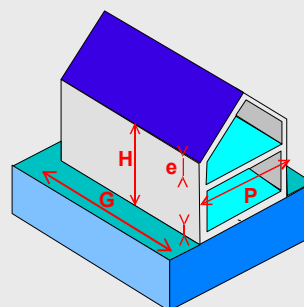
Construction de type utilitaire de petite taille : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **2.2m et 8m**.

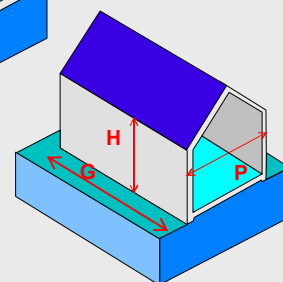
La longueur du mur gouttereau (**G**) est inférieure à **9m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2.5 et 4.5m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 0,9.

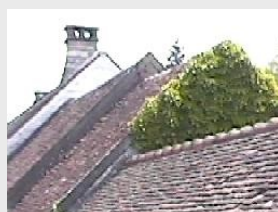


Bâtiment avec combles



Bâtiment sans combles

Exemple d'une construction de type utilitaire de petite taille existante dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.

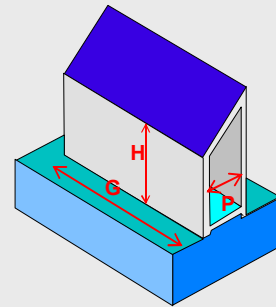


Construction de type appentis : bâtiment à rez-de-chaussée

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **1.8m et 2.7m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **2m et 8m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2 et 4m**.



Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 1.

Exemples de constructions de type appentis existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



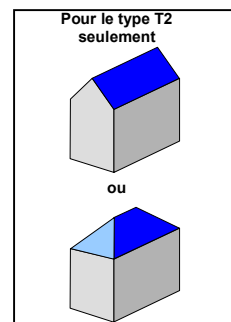
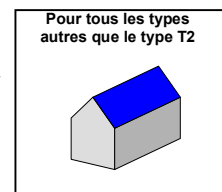
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

1. Les toitures

1.1 Les configurations de toiture autorisées :

- la toiture est à deux versants, ou à quatre versants pour les constructions de type **T2**,
- leur inclinaison* est comprise entre 40 et 45°.



1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles (70 à 80 par m², petit moule), sans tuiles de rive ni arêtières* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtières* de toit et de lucarne*.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ; les faîtages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.
- L'ardoise.
- Les matériaux imitant la tuile ou l'ardoise pour les constructions de type utilitaire.



La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.

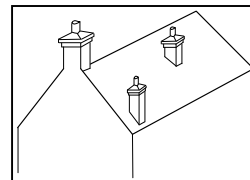
Les faîtages et les ruellées peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

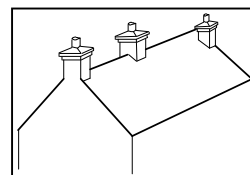
1.3 Les cheminées

La souche des cheminées peut être en brique ou enduite.

Pour les constructions de type T1 et T3, les cheminées peuvent être implantées sur pignon ou sur refend.



Pour les constructions de type T2, les cheminées peuvent être implantées sur le faîtage ou sur un versant, à proximité du faîtage.



1.4 Les lucarnes

Les lucarnes peuvent être engagées, sur versant à fronton, capucine ou rampante.



Exemple de lucarne engagée à fronton



Exemple de lucarne engagée capucine



Exemple de lucarne engagée rampante

2. Les murs

2.1 La finition* des murs

L'emploi à nu* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions* des murs autorisées sont les suivantes :

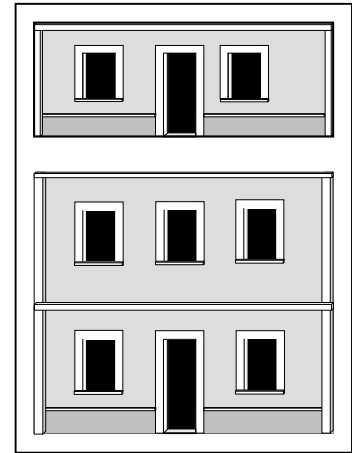
- Murs enduits « à pierre vue »,
- Murs enduits* uniformément.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

2.2 La modénature*

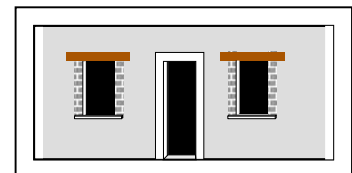
Pour les constructions de types T1 et T2, la modénature peut comprendre :

- Les soubassements* :
Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
- Les corniches* ou bandeaux* d'égout* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.
- Les encadrements et appuis de baies* : dans le cas d'encadrements enduits*, ceux-ci doivent être lissés* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.
- Les bandeaux intermédiaires.
- Les pilastres.



Pour les constructions de types T3, la modénature peut comprendre :

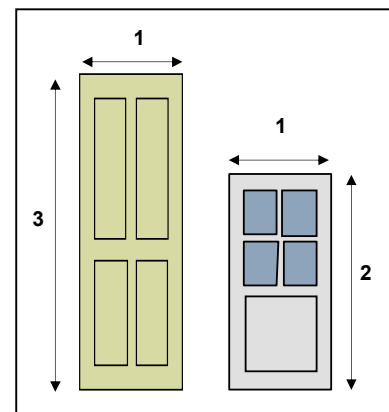
- Encadrement de baie en enduit lissé et appui de baie en brique
- Pied droit et appui de baies en brique et linteau en bois.



3. Les ouvertures

3.1 Les portes, à l'exception des portes de garage et des portes charretières

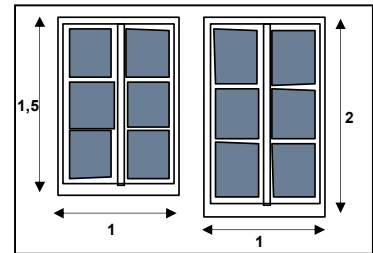
- Les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.



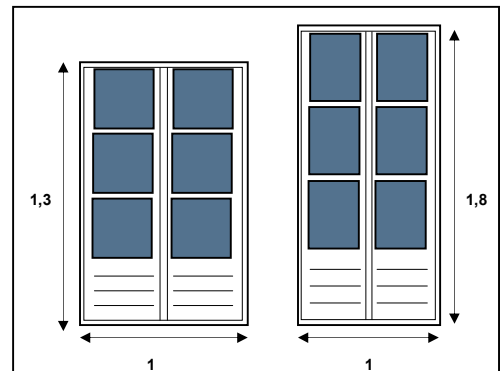
* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

3.2 Les fenêtres et les portes-fenêtres

- . Les proportions des fenêtres doivent être comprises entre 3/2 et 2/1 (hauteur /largeur).



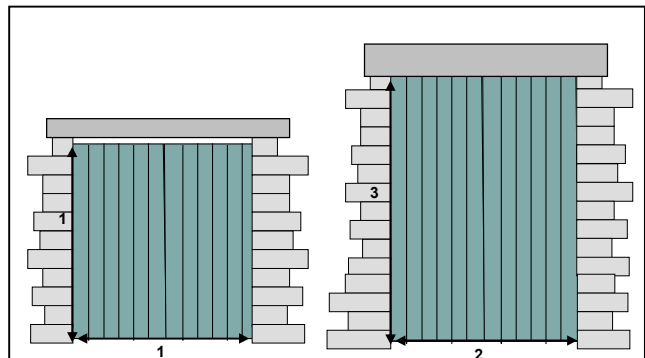
- . Les portes-fenêtres visibles depuis l'espace public doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,3/1 et 1,8/1 et d'une largeur maximale de 1,60m.



- . Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges.

3.3 Les portes de garages et charretières*

- . Le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture est compris entre 3/2 et 1/1.
- . La largeur minimum d'une porte charretière* est de 3 mètres.



3.4 Les ouvertures donnant au Nord sont restreintes au maximum en nombre et en taille.

3.5 Les couleurs des menuiseries :

- Les teintes prescrites sont celles référencées en annexe au présent règlement.
- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures « ton bois » rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garage, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4. Les clôtures

4.1 Les types de clôtures autorisés

Clôtures sur rue :

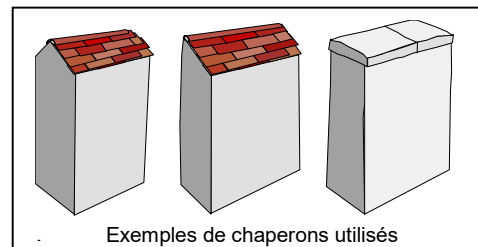
Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

- d'un mur
- d'un muret surmonté d'une grille ou doublé d'une haie
- d'une haie.

4.2 Les murs de clôtures

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

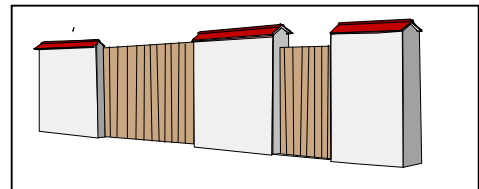
- . les finitions* autorisées sont celles des murs gouttereaux* et pignons*. La crête* du mur doit suivre la pente du sol.
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite*.



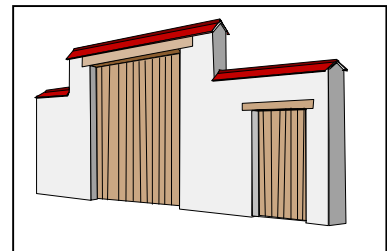
- . la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,50 m et 2,30 m maximum sauf en secteur UAe ou dans le cas de prolongement d'un mur existant sur les terrains limitrophes.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



- . Les portes charretières* et portes piétonnes* :
Le linteau* est en bois chaperonné de tuiles, reposant sur des massifs.
Les vantaux doivent être en bois sans claire-voie et doivent obturer l'ouverture dans sa totalité.



4.3 Les murets :

Hauteur maximale des murets :

- lorsque le muret est surmonté d'une grille, il doit être d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre, la grille étant d'une hauteur maximale de 1,30 mètres, et la hauteur de l'ensemble devant être comprise entre 1,50 m et 2,30 m maximum.
- lorsque le muret est doublé d'une haie, il doit être d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4.4 Les haies de clôtures peuvent être composées :

- soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon ... afin de constituer des haies fleuries,
- soit d'essences ligneuses locales ou de leur variétés horticoles.



Exemple d'une haie de chêne



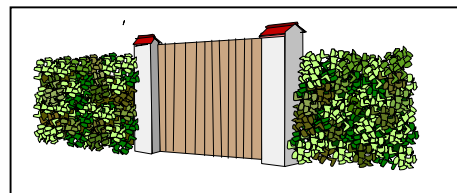
Exemple d'une haie vive
(chèvrefeuille, lierre)

Les essences ligneuses locales à planter sont :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
	Chêne sessile	<i>Quercus sessiliflora</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
	Eglantier (rosier des chiens)	<i>Rosa canina</i>
	Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
	Saules	<i>Salix sp</i>
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Espèces sempervirentes	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>

Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2m.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

6. Les vérandas

Les vérandas sont des constructions couvertes dont les côtés peuvent être entièrement vitrés. Elles doivent correspondre à l'un des types définis à l'article 10 de la zone UA du présent règlement.

Elles seront couvertes par les mêmes matériaux de toiture que ceux des constructions dont elles constituent les extensions ou les annexes.

Leurs menuiseries, constitués de profils fins, auront la teinte des menuiseries ou des enduits des constructions avoisinantes. Le blanc est proscrit.

Les caractéristiques des ouvertures des vérandas ne sont pas réglementées. Toutefois, lorsqu'une véranda est implantée à l'alignement d'une voie publique, le côté de celle-ci donnant sur la voie sera traité de la même manière que les autres constructions, conformément aux dispositions relatives aux murs et aux ouvertures prévues dans le présent article.

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

Il doit être prévu :

- . **pour les habitations individuelles nouvelles, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : deux places de stationnement par logement.
- . **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : une place de stationnement par logement.
- . **pour les bureaux, les artisans et professions libérales** : une place de stationnement pour 70m² de SHON de plancher.
- . **pour les établissements d'hébergement et de restauration** : une place par cellule d'hébergement ou par 30 m² de salle de restaurant, de réception.
- . **pour les autres bâtiments ouverts au public** : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation et aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette.

Article 13 de la zone UA

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Disposition générale

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Protection des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes).

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

3. Qualité recherchée des plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (Alignement d'arbres, bosquets...).

4. Densité des plantations

Le nombre de plantations ligneuses à créer doit être au minimum de 1 sujet par fraction de 100m² de la superficie totale des espaces libres du terrain. Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans ce calcul.

5. Précisions sur le type d'espèces à planter

Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Bouleau blanc	Betula alba (pendula)
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Callune	Calluna vulgaris
	Genévrier commun	Juniperus communis
	Pin maritime	Pinus pinaster
	Pin sylvestre	Pinus sylvestris

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 13 de la zone UA

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



La zone UB correspond aux hameaux de Chantambre et des Ouches, appelés à se développer dans le cadre des dispositions applicables aux quatre secteurs qui ont été distingués.

Secteur UBa

Il s'agit des terrains situés au centre du hameau de Chantambre, aux abords du Château de Bonnevaux, et ceux constituant celui des Ouches. Les types de constructions caractéristiques sont les maisons de rue à rez-de-chaussée ou un étage, les maisons rurales à rez-de-chaussée, les bâtiments utilitaires ainsi que les appentis.

Secteur UBb

Il s'agit de l'entrée Est du hameau de Chantambre, urbanisée du côté impair de la route de Malesherbes et composée notamment de deux anciennes fermes dont le caractère traditionnel a été peu dénaturé.

Seules sont autorisées dans ce secteur les types de constructions T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et appentis.

Secteur UBc

Il s'agit des terrains situés au lieu-dit « la collerette » (anciens ateliers). Les types de constructions y sont plus largement autorisés afin de favoriser un réaménagement total de cette partie de Chantambre. A cette fin a été également délimité un secteur de curetage à l'intérieur duquel la délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de constructions est envisagée.

Secteur UBd

Il s'agit d'un corps de ferme traditionnel situé en bordure de l'étang des Ouches sur le chemin des Cinq Cornes, compris dans le périmètre du site classé. Les dispositions applicables au secteur sont assez restrictives quant à sa constructibilité, dans le respect de ce classement.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone UB Types d'occupations du sol autorisés : Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . La démolition des éléments de paysage identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme ou compris dans les secteurs repérés, est soumise au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Dans le secteur délimité au document graphique en application de l'article L. 123-1 10° du Code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2. Sont autorisées, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3. du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 de la zone UB :

2.1. dans le secteur UBd :

- . l'extension limitée, l'entretien, la restauration des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, à quelque usage qu'elles soient destinés, dans les conditions fixées au présent règlement ;
- . la démolition des constructions et éléments bâtis, dans les conditions définies au paragraphe 3.1. du présent article et sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone UB ;

2.2. dans le reste de la zone UB :

- . les constructions, installations et occupations de quelque nature que ce soit ;
- . la démolition des constructions et éléments bâtis, dans les conditions définies au paragraphe 3.1. du présent article et sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone UB.

3. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1. Dans les secteurs repérés par un aplat gris au document graphique identifiés au titre de l'article L 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions et éléments bâtis :

- . dans les secteurs UBa et UBb, ne doit pas compromettre la perception des fronts bâtis,
- . dans le secteur UBd, ne doit pas porter atteinte aux murs de clôture ;

3.2. Les constructions nouvelles doivent correspondre à l'un des types décrits au présent règlement et énumérés ci-après :

En secteur UBa :	les constructions de types T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis
En secteur UBb :	les constructions de types T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis
En secteur UBc :	les constructions de types T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis
En secteur UBd :	les constructions de types T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis

3.3. Un même projet peut être constitué de la combinaison de plusieurs types.

3.4. L'extension, l'adaptation ou la réfection de constructions existantes doit contribuer en général à la mise en conformité de ces constructions avec le présent règlement, sous réserve des dispositions particulières prévues par ailleurs au présent règlement.

3.5. Le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur décrites au présent règlement n'est pas imposé :

- a aux ouvrages techniques d'intérêt public

- b aux constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface hors œuvre brute (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...)

3.6. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des constructions, des piscines, des caves et garages sous-terrains sont autorisés sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

3.7. Les piscines couvertes seront traitées soit comme des constructions conformes à la typologie définie au présent règlement, soit comme des vérandas dans les conditions fixées à l'article 11 de la zone UB.

Article 2 de la zone UB Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

1. les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :

- pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
et/ou
- pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
et/ou
- qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone ;

2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

3. les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés en article 1 de la zone UB ;

4. les travaux, installations et ouvrages de nature à compromettre la vue sur les bâtiments remarquables repérés par un aplat noir au document graphique au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme ;

5. sauf pour des motifs liés à la sécurité publique, la démolition des bâtiments remarquables repérés par un aplat noir au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme.

6. en secteur UBa, tous travaux de nature à compromettre la conservation des deux sentes menant de la route de Malesherbes à la croix Saint-Paul identifiées au document graphique en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme;

7. le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir.

2 Conditions de l'occupation du sol

article 3 de la zone UB

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

1. Dans toute la zone :

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les largeurs des voies sont définies au document graphique, celles-ci doivent être respectées.

2. Dans le secteur UBc :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par la voie à créer indiquée au document graphique.

Article 4 de la zone UB

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement existant, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à la législation en vigueur.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone UB

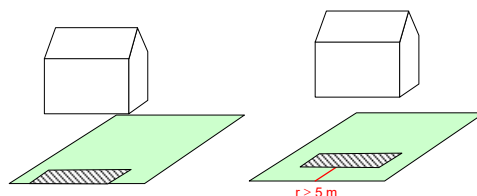
Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 de la zone UB

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la parallèle ou la perpendiculaire à la ligne de pente, dans le respect de l'orientation des autres constructions traditionnelles du voisinage, afin de maintenir l'harmonie du quartier. Toutefois, pour les constructions de type T3 et utilitaire, lorsque le terrain présente une pente marquée, l'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la perpendiculaire à la ligne de pente afin de réaliser le minimum d'affouillements et d'exhaussements du sol.
2. L'implantation de la construction doit tendre à créer une cour protégée des vents du Nord et d'Ouest.
3. La construction projetée doit :
 - soit être implantée à l'alignement,
 - soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à la bordure de voie à créer matérialisée au plan 3.1.



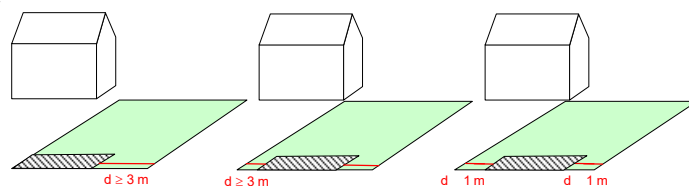
4. L'implantation des constructions doit permettre de préserver autant que possible les vues sur des constructions ou des paysages caractéristiques du site.

Article 7 de la zone UB

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les côtés des constructions non implantés en limite séparative doivent :

- soit observer un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative la plus proche,
- soit observer un retrait identique par rapport aux deux limites séparatives latérales opposées, sans que ce retrait ne soit inférieur à 1 mètre.

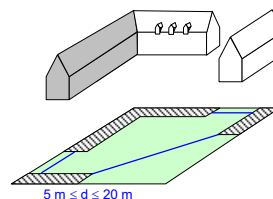


Article 8 de la zone UB

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

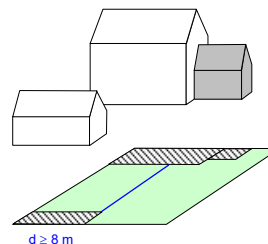
1. Pour les constructions de type T1 et T3 :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 5 mètres et de moins de 20 mètres de toute construction située sur la même propriété.



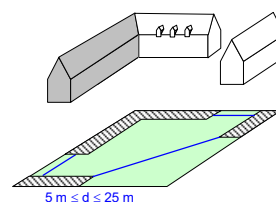
2. Pour les constructions de type T2 :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 8 mètres de toute construction située sur la même propriété.



3. Pour les constructions de type utilitaire, utilitaire de petite taille et appentis :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 5 mètres et de moins de 25 mètres de toute construction située sur la même propriété.



4. L'implantation des constructions doit contribuer à former une cour la plus fermée possible.

5. L'implantation des constructions doit permettre de préserver autant que possible les vues sur des constructions ou des paysages caractéristiques du site.

Article 9 de la zone UB

Emprise au sol

En secteurs UBa et UBc l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBb l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBd l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ne doit excéder 15% de l'emprise de ces bâtiments à cette date.

Article 10 de la zone UB

Hauteur et autres dimensions des constructions

Les constructions ou combinaisons de constructions et les extensions doivent :

- dans le secteur UBa être de types T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis,
- dans le secteur UBb être de types T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis,
- dans le secteur UBc être de types T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis,
- dans le secteur UBd être de types T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis.

Construction de type T1 : maison de rue à rez-de-chaussée avec ou sans encuvement.

La hauteur (H) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (sf) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

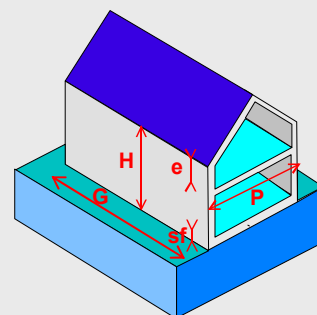
L'encuvement (e) n'excède pas **0.5 m**.

La longueur du mur gouttereau* (G) est comprise entre **8m et 15m**.

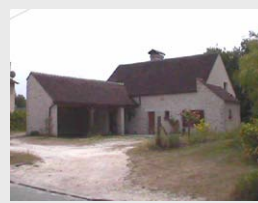
La longueur du mur pignon* (P) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,8.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,5.



Exemples de constructions de type 1 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Construction de type 2 : maison à rez-de-chaussée et un étage.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre 5,50m et 6m.

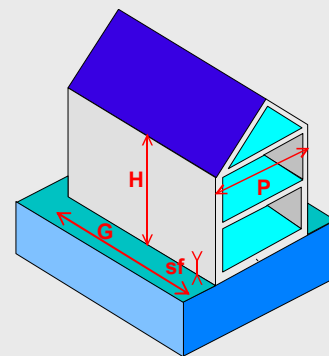
Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **10m et 15m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 9m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,61 et 1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,36 et 0,6.



Exemples de constructions de type 2 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type 3 : maison rurale à rez-de-chaussée et encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4.5m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

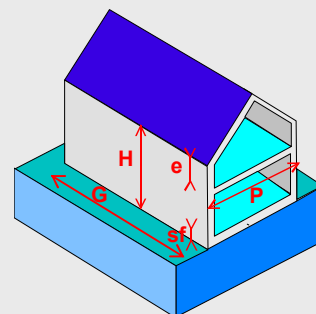
L'encuvement (**e**) n'excède pas **1 m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **8m et 20m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,6.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,6.



Exemples de constructions de type 3 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Construction de type utilitaire : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

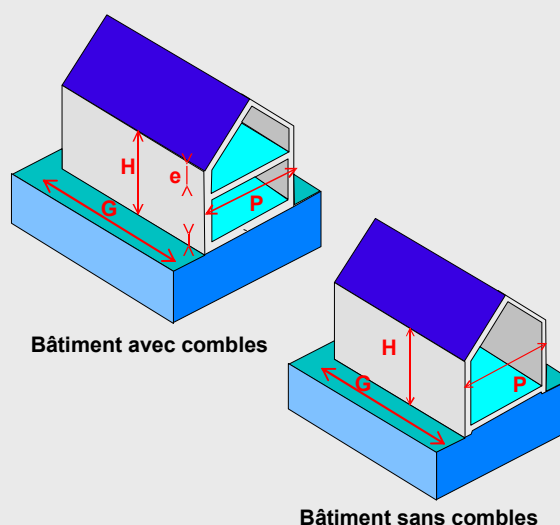
La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **5m et 25m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,7 et 0,1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,35 et 0,6.



Exemples de constructions de type utilitaire existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



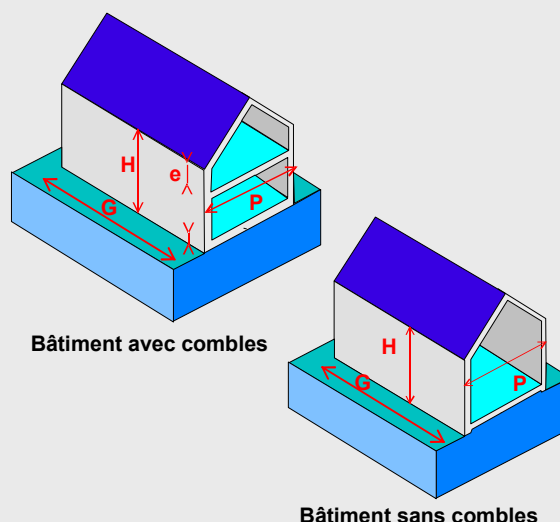
Construction de type utilitaire de petite taille : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **2.2m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est inférieure à **9m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2.5 et 4.5m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 0,9.



Exemple d'une construction de type utilitaire de petite taille existante dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



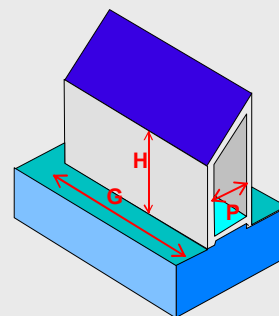
* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Construction de type appentis : bâtiment à rez-de-chaussée

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **1.8m et 2.7m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **2m et 8m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2 et 4m**.



Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 1.

Exemples de constructions de type appentis existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



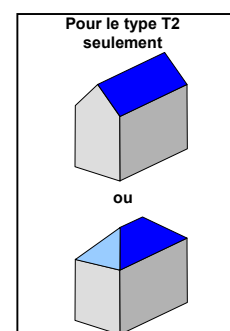
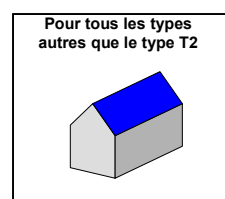
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

1. Les toitures

1.1 Les configurations de toiture autorisées :

- la toiture est à deux versants, ou à quatre versants pour les constructions de type **T2**,
- leur inclinaison* est comprise entre 40 et 45°.



1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles (70 à 80 par m², petit moule), sans tuiles de rive ni arêtières* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtières* de toit et de lucarne*.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ; les faîtiages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.
- L'ardoise.



- Les matériaux imitant la tuile ou l'ardoise pour les constructions de type utilitaire.

La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.

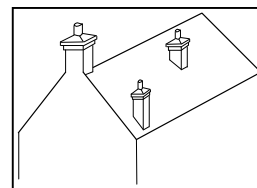
Les faîtiages et les ruellées peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

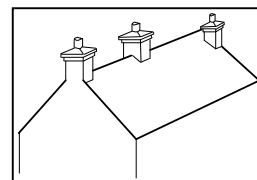
1.3 Les cheminées

La souche des cheminées peut être en brique ou enduite.

Pour les constructions de type T1 et T3, les cheminées peuvent être implantées sur pignon ou sur refend.



Pour les constructions de type T2, les cheminées peuvent être implantées sur le faîtage ou sur un versant, à proximité du faîtage.



1.4 Les lucarnes

Les lucarnes peuvent être engagées, sur versant à fronton, capucine ou rampante.



Exemple de lucarne engagée à fronton



Exemple de lucarne engagée capucine



Exemple de lucarne engagée rampante

2. Les murs

2.1 La finition* des murs

L'emploi à nu* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions* des murs autorisées sont les suivantes :

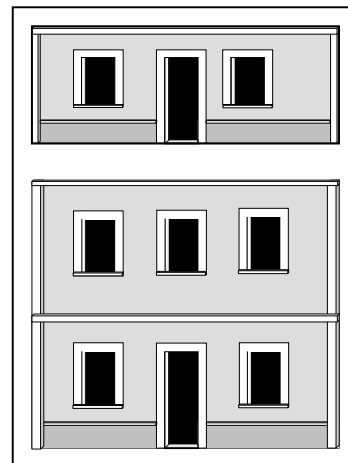
- Murs enduits « à pierre vue »,
- Murs enduits* uniformément.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

2.2 La modénature*

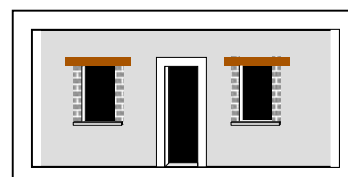
Pour les constructions de types T1 et T2, la modénature peut comprendre :

- Les soubassements* :
Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
- Les corniches* ou bandeaux* d'égout* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.
- Les encadrements et appuis de baies* : dans le cas d'encadrements enduits*, ceux-ci doivent être lissés* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.
- Les bandeaux intermédiaires.
- Les pilastres.



Pour les constructions de types T3, la modénature peut comprendre :

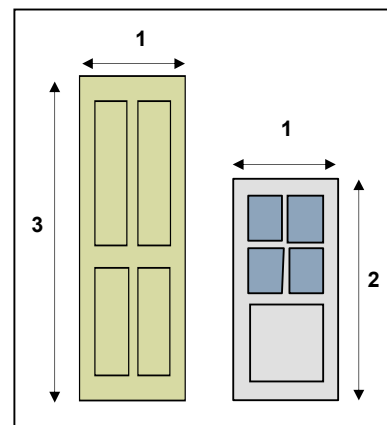
- Encadrement de baie en enduit lissé et appui de baie en brique
- Pied droit et appui de baies en brique et linteau en bois.



3. Les ouvertures

3.1 Les portes, à l'exception des portes de garage et des portes charretières

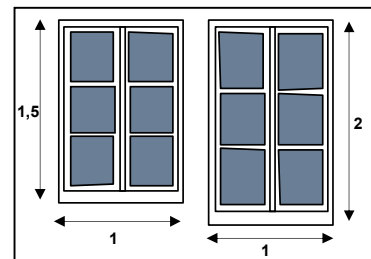
- . Les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.



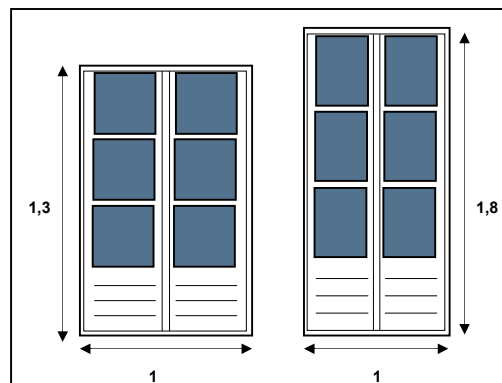
* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

3.2 Les fenêtres et les portes-fenêtres

- . Les proportions des fenêtres doivent être comprises entre 3/2 et 2/1 (hauteur /largeur).



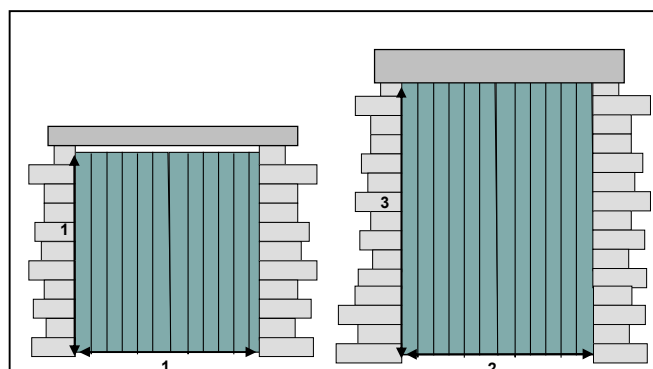
- . Les portes-fenêtres visibles depuis l'espace public doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,3/1 et 1,8/1 et d'une largeur maximale de 1,60m.



- . Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges.

3.3 Les portes de garages et charretières*

- . Le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture est compris entre 3/2 et 1/1.
- . La largeur minimum d'une porte charretière* est de 3 mètres.



3.4 Les ouvertures donnant au Nord sont restreintes au maximum en nombre et en taille.

3.5 Les couleurs des menuiseries :

- Les teintes prescrites sont celles référencées en annexe au présent règlement.
- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures « ton bois » rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garage, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4. Les clôtures

4.1 Les types de clôtures autorisés

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

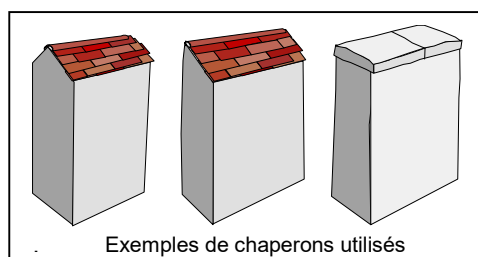
- d'un mur
- d'un muret surmonté d'une grille ou doublé d'une haie
- d'une haie.

4.2 Les murs de clôtures

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

- . les finitions* autorisées sont celles des murs gouttereaux* et pignons*. La crête* du mur doit suivre la pente du sol.

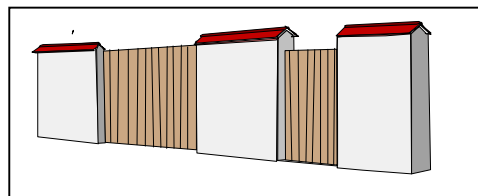
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite*.



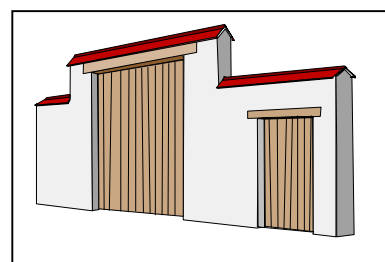
- . la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,50 m et 2,30 m maximum sauf en secteur UBd ou dans le cas de prolongement d'un mur existant sur les terrains limitrophes.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



- . Les portes charretières* et portes piétonnes* :
Le linteau* est en bois chaperonné de tuiles, reposant sur des massifs.
Les vantaux doivent être en bois sans claire-voie et doivent obturer l'ouverture dans sa totalité.



4.3 Les murets :

Hauteur maximale des murets :

- lorsque le muret est surmonté d'une grille, il doit être d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre, la grille étant d'une hauteur maximale de 1,30 mètres, et la hauteur de l'ensemble devant être comprise entre 1,50 m et 2,30 m maximum
- lorsque le muret est doublé d'une haie, il doit être d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4.4 Les haies de clôtures peuvent être composées :

- soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon, ... afin de constituer des haies fleuries,
- soit d'essences ligneuses locales ou de leur variétés horticoles.



Exemple d'une haie de chêne

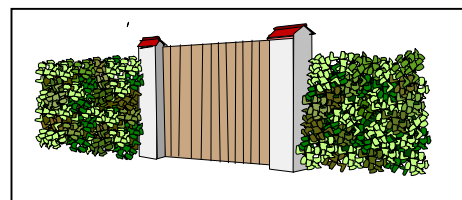


Exemple d'une haie vive (chèvrefeuille, lierre)

Les essences ligneuses locales à planter sont :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier (rosier des chiens)	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
Espèces sempervirentes	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Genévrier commun	Juniperus communis

Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière. Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2m.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

6. Les vérandas

Les vérandas sont des constructions couvertes dont les côtés peuvent être entièrement vitrés. Elles doivent correspondre à l'un des types définis à l'article 10 de la zone UB du présent règlement.

Elles seront couvertes par les mêmes matériaux de toiture que ceux des constructions dont elles constituent les extensions ou les annexes.

Leurs menuiseries, constitués de profils fins, auront la teinte des menuiseries ou des enduits des constructions avoisinantes. Le blanc est proscrit.

Les caractéristiques des ouvertures des vérandas ne sont pas réglementées. Toutefois, lorsqu'une véranda est implantée à l'alignement d'une voie publique, le côté de celle-ci donnant sur la voie sera traité de la même manière que les autres constructions, conformément aux dispositions relatives aux murs et aux ouvertures prévues dans le présent article.

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

Il doit être prévu :

- . **pour les habitations individuelles nouvelles, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : deux places de stationnement par logement.
- . **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : une place de stationnement par logement.
- . **pour les bureaux, les artisans et professions libérales** : une place de stationnement pour 70m² de SHON de plancher.
- . **pour les établissements d'hébergement et de restauration** : une place par cellule d'hébergement ou par 30 m² de salle de restaurant, de réception.
- . **pour les autres bâtiments ouverts au public** : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation et aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette.

Article 13 de la zone UB

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Disposition générale

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Protection des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes).

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

3. Qualité recherchée des plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (Alignement d'arbres, bosquets...).

4. Densité des plantations

Le nombre de plantations ligneuses à créer doit être au minimum de 1 sujet par fraction de 100m² de la superficie totale des espaces libres du terrain. Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans ce calcul.

5. Précisions sur le type d'espèces à planter

Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Bouleau blanc	Betula alba (pendula)
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Callune	Calluna vulgaris
	Genévrier commun	Juniperus communis
	Pin maritime	Pinus pinaster
	Pin sylvestre	Pinus sylvestris

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 de la zone UB

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



Secteur UCa

Ce secteur regroupe les constructions implantées dans le quartier de la gare et ceux situés route de Chantambre dans la continuité du bourg et au lieu-dit « les prés de Loury » coté marais. Afin de maintenir une harmonie avec le reste du village, les types de construction autorisés sont les maisons de rue à rez-de-chaussée ou un étage, les maisons rurales à rez-de-chaussée, les bâtiments utilitaires ainsi que les appentis.

Secteur UCb

Il s'agit des constructions situées route de Chantambre sur le coteau à la sortie de l'agglomération de Buno. Les contextes géomorphologique et hydrogéologique imposent que les affouillements et les exhaussements du sol soient réduits au minimum, aussi la réglementation autorise, dans ce secteur, seulement l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone UC Types d'occupations du sol autorisés : Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . la démolition des éléments de paysage identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme ou compris dans les secteurs repérés, est soumise au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Sont autorisés :

2.1. En secteur UCa :

- les constructions, installations et occupations de quelque nature que ce soit, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3. du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 de la zone UC ;
- la démolition des constructions et éléments bâtis, dans les conditions définies au paragraphe 3.1. du présent article et sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone UC ;
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des constructions, des piscines, des caves et garages sous-terrains, sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

2.2. En secteur UCb :

- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, dans les conditions fixées au présent règlement ;
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des constructions, sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

3. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1. Dans le secteur UCa, la démolition de bâtiments compris dans les secteurs identifiés au document graphique par un aplat gris au titre de l'article L 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme ne doit pas compromettre la perception des fronts bâtis.

3.2. Les constructions nouvelles doivent correspondre aux **types T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis** décrits au présent règlement.

3.3. Un même projet peut être constitué de la combinaison de plusieurs types.

3.4. L'extension, l'adaptation ou la réfection de constructions existantes doit contribuer en général à la mise en conformité de ces constructions avec le présent règlement, sous réserve des dispositions particulières prévues par ailleurs au présent règlement.

3.5. Le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur décrites au présent règlement n'est pas imposé :

a aux ouvrages techniques d'intérêt public

b aux constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface hors œuvre brute (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...)

- 3.6. Les piscines couvertes** seront traitées soit comme des constructions conformes à la typologie définie au présent règlement, soit comme des vérandas dans les conditions fixées à l'article 11 de la zone UC.

Article 2 de la zone UC Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

1. les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :

- pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
et/ou
- pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
et/ou
- qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone ;

2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

3. les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés en article 1 de la zone UC ;

4. dans le secteur UCa, toute construction ou installation au delà de la bande de 30 mètres à compter de la voie publique signifiée par la limite du secteur naturel à protéger en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'entretien du fossé coulant ;

5. sauf pour des motifs liés à la sécurité publique, la démolition des bâtiments remarquables repérés par un aplat noir au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme ;

6. les piscines couvertes et non couvertes dans les secteurs :

- UCa concernant les terrains situés de part et d'autre de la rue de la bonde,
- UCa concernant les terrains situés côté coteau de la rue de Chantambre,
- UCb;

7. le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir.

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 de la zone UC

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 de la zone UC

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone UC

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 de la zone UC

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

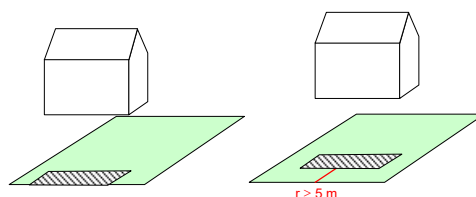
1. Dans le secteur UCa :

1.1. L'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la parallèle ou la perpendiculaire à la ligne de pente, dans le respect de l'orientation des autres constructions traditionnelles du voisinage, afin de maintenir l'harmonie du quartier. Toutefois, pour les constructions de type T3 et utilitaire, lorsque le terrain présente une pente marquée, l'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la perpendiculaire à la ligne de pente afin de réaliser le minimum d'affouillements et d'exhaussements du sol.

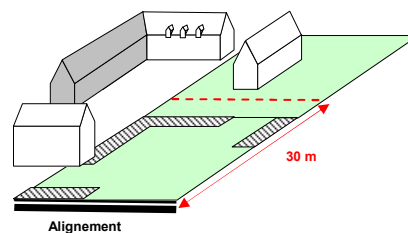
1.2. L'implantation de la construction doit tendre à créer une cour protégée des vents du Nord et d'Ouest.

1.3. La construction projetée doit :

- soit être implantée à l'alignement,
- soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



- 1.4. Excepté côté impair de la rue de Gironville, l'ensemble des constructions doit être implanté dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement.



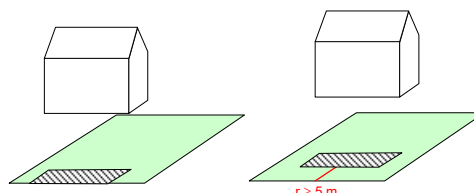
- 1.5. L'implantation des constructions doit permettre de préserver autant que possible les vues sur des constructions ou des paysages caractéristiques du site.

2. Dans le secteur UCb :

L'axe du faîtage des constructions doit être perpendiculaire à la ligne de pente afin de réaliser le minimum d'affouillements et d'exhaussements du sol.

L'extension projetée doit :

- soit être implantée à l'alignement,
- soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

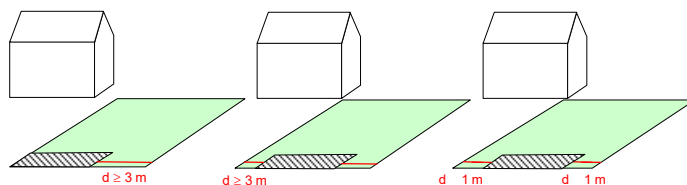


Article 7 de la zone UC

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les côtés des constructions non implantés en limite séparative doivent :

- soit observer un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative la plus proche,
- soit observer un retrait identique par rapport aux deux limites séparatives latérales opposées, sans que ce retrait ne soit inférieur à 1 mètre.



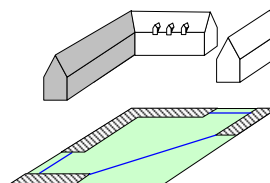
Article 8 de la zone UC

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dans le secteur UCa

1.1. Pour les constructions de type T1 et T3 :

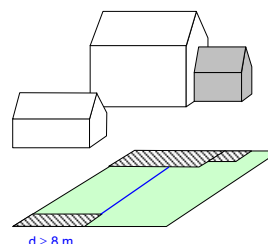
La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 5 mètres et de



moins de 20 mètres de toute construction située sur la même propriété.

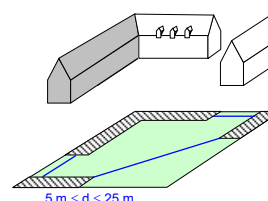
1.2. Pour les constructions de type T2 :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 8 mètres de toute construction située sur la même propriété.



1.3. Pour les constructions de type utilitaire, utilitaire de petite taille et appentis :

La construction doit être, soit accolée, soit distante de plus de 5 mètres et de moins de 25 mètres de toute construction située sur la même propriété.



1.4. L'implantation des constructions doit contribuer à former une cour la plus fermée possible.

1.5. L'implantation des constructions doit permettre de préserver autant que possible les vues sur des constructions ou des paysages caractéristiques du site.

2. Dans le secteur UCb

Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU doivent leur être accolées.

Article 9 de la zone UC

Emprise au sol

En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UCb, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 de la zone UC

Hauteur et autres dimensions des constructions

Les constructions ou combinaisons de constructions et les extensions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

Construction de type T1 : maison de rue à rez-de-chaussée avec ou sans encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

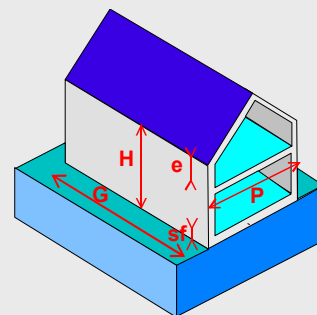
L'encuvement (**e**) n'excède pas **0.5 m**.

La longueur du mur gouttereau* (**G**) est comprise entre **8m et 15m**.

La longueur du mur pignon* (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,8.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,5.



Exemples de constructions de type 1 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type 2 : maison à rez-de-chaussée et un étage.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre 5,50m et 6m.

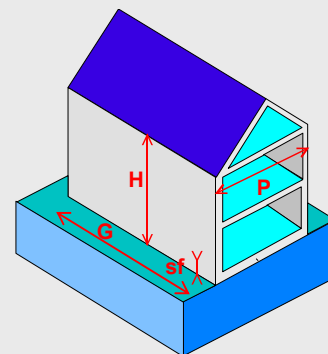
Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **10m et 15m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 9m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,61 et 1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,36 et 0,6.



Exemples de constructions de type 2 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Construction de type 3 : maison rurale à rez-de-chaussée et encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4.5m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

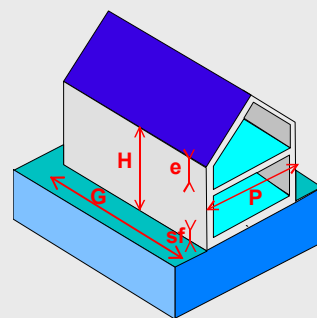
L'encuvement (**e**) n'excède pas **1 m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **8m et 20m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,6.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,6.



Exemples de constructions de type 3 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type utilitaire : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

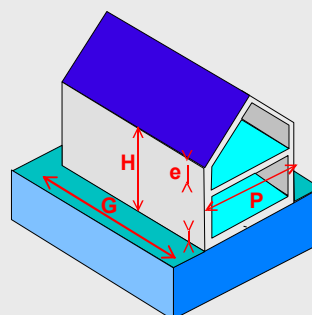
La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **5m et 25m**.

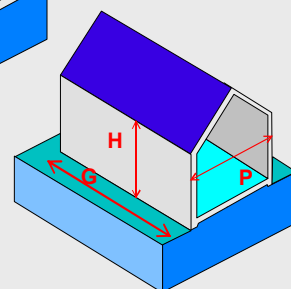
La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,7 et 0,1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,35 et 0,6.



Bâtiment avec combles



Bâtiment sans combles

Exemples de constructions de type utilitaire existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

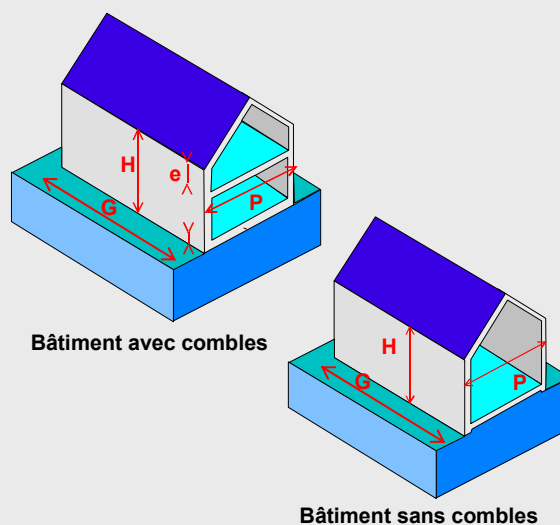
Construction de type utilitaire de petite taille : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **2.2m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est inférieure à **9m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2.5 et 4.5m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 0,9.



Exemple d'une construction de type utilitaire de petite taille existante dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



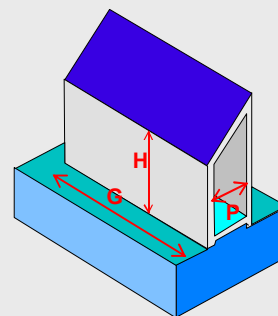
Construction de type appentis : bâtiment à rez-de-chaussée

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **1.8m et 2.7m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **2m et 8m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2 et 4m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 1.



Exemples de constructions de type appentis existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

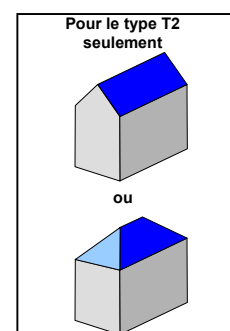
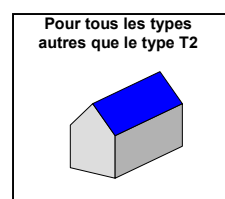
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

1. Les toitures

1.1 Les configurations de toiture autorisées :

- la toiture est à deux versants, ou à quatre versants pour les constructions de type **T2**,
- leur inclinaison* est comprise entre 40 et 45°.



1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles (70 à 80 par m², petit moule), sans tuiles de rive ni arêtières* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtières* de toit et de lucarne*.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ; les faîtages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.
- L'ardoise.



- Les matériaux imitant la tuile ou l'ardoise pour les constructions de type utilitaire.

La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.

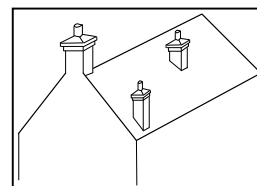
Les faîtages et les ruellées peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

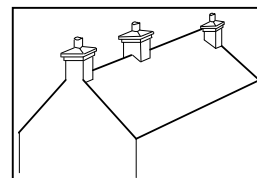
1.3 Les cheminées

La souche des cheminées peut être en brique ou enduite.

Pour les constructions de type T1 et T3, les cheminées peuvent être implantées sur pignon ou sur refend.



Pour les constructions de type T2, les cheminées peuvent être implantées sur le faîtage ou sur un versant, à proximité du faîtage.



1.4 Les lucarnes

Les lucarnes peuvent être engagées, sur versant à fronton, capucine ou rampante.



Exemple de lucarne engagée à fronton



Exemple de lucarne engagée capucine



Exemple de lucarne engagée rampante

2. Les murs

2.1 La finition* des murs

L'emploi à nu* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions* des murs autorisées sont les suivantes :

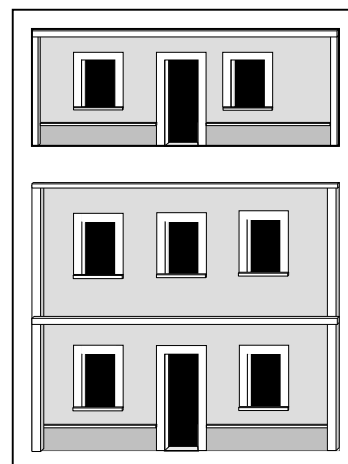
- Murs enduits « à pierre vue »,
- Murs enduits* uniformément.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

2.2 La modénature*

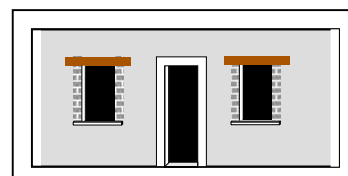
Pour les constructions de types T1 et T2, la modénature peut comprendre :

- Les soubassements* :
Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
- Les corniches* ou bandeaux* d'égout* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.
- Les encadrements et appuis de baies* :
dans le cas d'encadrements enduits*, ceux-ci doivent être lissés* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.
- Les bandeaux intermédiaires.
- Les pilastres.



Pour les constructions de types T3, la modénature peut comprendre :

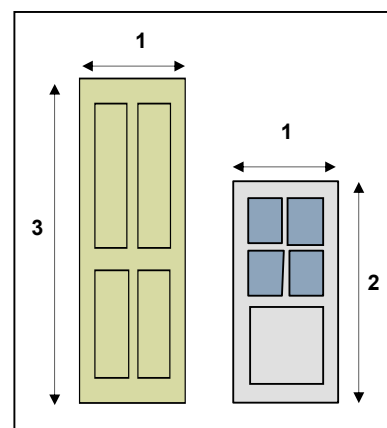
- Encadrement de baie en enduit lissé et appui de baie en brique
- Pied droit et appui de baies en brique et linteau en bois.



3. Les ouvertures

3.1 Les portes, à l'exception des portes de garage et des portes charretières

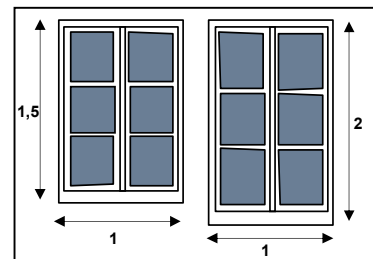
- . Les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.



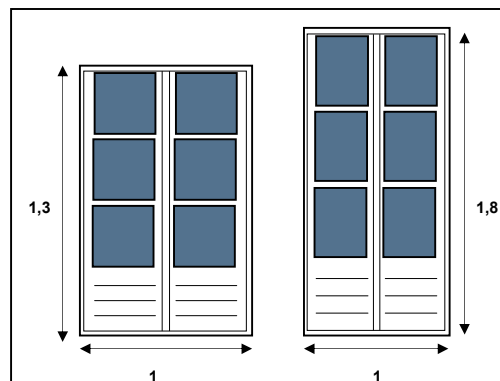
* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

3.2 Les fenêtres et les portes-fenêtres

- . Les proportions des fenêtres doivent être comprises entre 3/2 et 2/1 (hauteur /largeur).



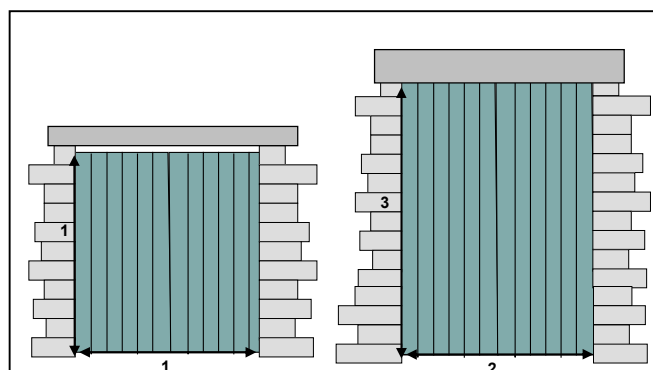
- . Les portes-fenêtres visibles depuis l'espace public doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,3/1 et 1,8/1 et d'une largeur maximale de 1,60m.



- . Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges.

3.3 Les portes de garages et charretières*

- . Le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture est compris entre 3/2 et 1/1.
- . La largeur minimum d'une porte charretière* est de 3 mètres.



3.4 Les ouvertures donnant au Nord sont restreintes au maximum en nombre et en taille.

3.5 Les couleurs des menuiseries :

- Les teintes prescrites sont celles référencées en annexe au présent règlement.
- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures « ton bois » rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garage, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4. Les clôtures

4.1 Les types de clôtures autorisés

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

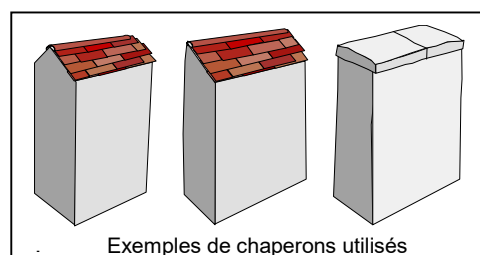
- d'un mur
- d'un muret surmonté d'une grille ou doublé d'une haie
- d'une haie.

4.2 Les murs de clôtures

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

- . les finitions* autorisées sont celles des murs gouttereaux* et pignons*. La crête* du mur doit suivre la pente du sol.

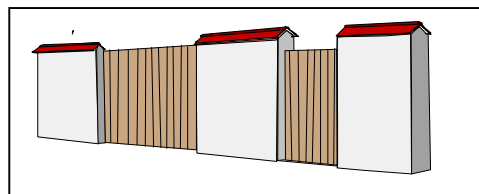
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite*.



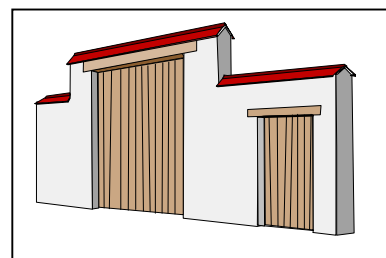
- . la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,50 m et 2,30 m maximum sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant sur les terrains limitrophes.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



- . Les portes charretières* et portes piétonnes* :
Le linteau* est en bois chaperonné de tuiles, reposant sur des massifs.
Les vantaux doivent être en bois sans claire-voie et doivent obturer l'ouverture dans sa totalité.



4.3 Les murets :

Hauteur maximale des murets :

- lorsque le muret est surmonté d'une grille, il doit être d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre, la grille étant d'une hauteur maximale de 1,30 mètres, et la hauteur de l'ensemble devant être comprise entre 1,50 m et 2,30 m maximum.
- lorsque le muret est doublé d'une haie, il doit être d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4.4 Les haies de clôtures peuvent être composées :

- soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon, aubépines... afin de constituer des haies fleuries,
- d'essences ligneuses locales ou de leur variétés horticoles.



Exemple d'une haie de chêne

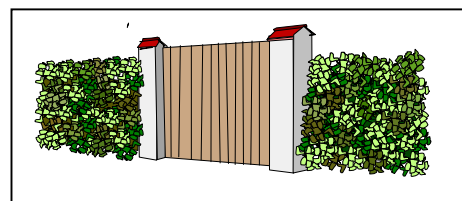


Exemple d'une haie vive
(chèvrefeuille, lierre)

Les essences ligneuses locales à planter sont :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
	Chêne sessile	<i>Quercus sessiliflora</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
	Eglantier (rosier des chiens)	<i>Rosa canina</i>
	Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
	Saules	<i>Salix sp</i>
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Espèces sempervirentes	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>

Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.
Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2m.



5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

6. Les vérandas

Les vérandas sont des constructions couvertes dont les côtés peuvent être entièrement vitrés. Elles doivent correspondre à l'un des types définis à l'article 10 de la zone UC du présent règlement.

Elles seront couvertes par les mêmes matériaux de toiture que ceux des constructions dont elles constituent les extensions ou les annexes.

Leurs menuiseries, constituées de profils fins, auront la teinte des menuiseries ou des enduits des constructions avoisinantes. Le blanc est proscrit.

Les caractéristiques des ouvertures des vérandas ne sont pas réglementées. Toutefois, lorsqu'une véranda est implantée à l'alignement d'une voie publique, le côté de celle-ci donnant sur la voie sera traité de la même manière que les autres constructions, conformément aux dispositions relatives aux murs et aux ouvertures prévues dans le présent article.

Article 12 de la zone UC

Stationnement

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

Il doit être prévu :

- . **pour les habitations individuelles nouvelles, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : deux places de stationnement par logement.
- . **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : une place de stationnement par logement.
- . **pour les bureaux, les artisans et professions libérales** : une place de stationnement pour 70m² de SHON de plancher.
- . **pour les établissements d'hébergement et de restauration** : une place par cellule d'hébergement ou par 30 m² de salle de restaurant, de réception.
- . **pour les autres bâtiments ouverts au public** : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation et aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette.

Article 13 de la zone UC

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Disposition générale

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Protection des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes).

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

3. Qualité recherchée des plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (Alignement d'arbres, bosquets...).

4. Densité des plantations

Le nombre de plantations ligneuses à créer doit être au minimum de 1 sujet par fraction de 100m² de la superficie totale des espaces libres du terrain. Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans ce calcul.

5. Précisions sur le type d'espèces à planter

Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Bouleau blanc	Betula alba (pendula)
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Callune	Calluna vulgaris
	Genévrier commun	Juniperus communis
	Pin maritime	Pinus pinaster
	Pin sylvestre	Pinus sylvestris

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 de la zone UC

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 2 [Règlement](#)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



La zone UE est une zone destinée à recevoir les équipements publics et édifices exceptionnels de la commune.

Elle regroupe les bâtiments d'exception par leur usage collectif et leurs caractéristiques architecturales ou historiques. Les abords de ces bâtiments sont organisés en relation avec eux, ce qui justifie qu'ils soient classés dans un même secteur. Les bâtiments concernés sont la mairie, l'école, l'église et le presbytère, les châteaux de Bonnevaux, Chantambre et Moignanville, ainsi que le secteur de la future salle des fêtes et le boulodrome.

Secteur UEa

Ce secteur comprend l'église et le presbytère ainsi que leurs abords.

Secteur UEb

Ce secteur comprend la mairie et l'école.

Secteur UEc

Ce secteur comprend les châteaux de Bonnevaux, Chantambre et Moignanville, ainsi que leurs parcs et dépendances. Les dispositions qui leur sont applicables tendent à assurer leur mise en valeur par la restauration et l'entretien de leur bâti remarquable, de leurs anciens murs de clôture et de leurs parcs, ainsi que l'extension de leurs dépendances.

Secteur UEd

Il s'agit, route de Chantambre de la zone de loisir à proximité de l'étang de pêche à l'intérieur de laquelle est projetée l'implantation d'une salle des fêtes communale.

1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone UE Types d'occupations du sol autorisés : Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . la démolition des éléments de paysage identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme ou compris dans les secteurs repérés, est soumise au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Sont autorisés :

2.1. dans les secteurs UEa, UEb et UEc,

- . **les constructions, installations et les extensions** à usage d'équipements collectifs publics et de logement de fonction liés à ces équipements ainsi que leurs annexes ;
- . **l'entretien, la restauration** des murs de clôtures et de soutènement ;
- . **les affouillements et exhaussements du sol** indispensables à la réalisation des constructions, des piscines, des caves et garages sous-terrains, sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- . **la démolition** des constructions et éléments bâtis, sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone UE.
- . **les piscines**, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 de la zone UE et qui, si elles sont couvertes, devront être traitées :
 - soit conformément à la typologie définie dans le présent règlement ;
 - soit comme des vérandas dans les conditions fixées à l'article 11 de la zone UE.

2.2. dans le secteur UEc,

- . **l'entretien, la restauration des murs de clôture,**
- . **les travaux de nature à améliorer, entretenir ou restaurer les parcs des propriétés repérés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme ;**
- . **les affouillements et exhaussements du sol** indispensables à la réalisation des constructions sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines ;
- . **dans les périmètres constructibles :**
 - . l'entretien, la restauration des bâtiments remarquables repérés par un aplat noir aux documents graphiques 3.1 et 3.2 en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme, en harmonie avec le site ;
 - . l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées à l'article 9 de la zone UE du présent règlement et sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :
 - A l'intérieur ou en prolongement des cours formées par les bâtiments repérés par un aplat noir aux documents graphiques 3.1 et 3.2 en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme, les constructions devront être de types **T1, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et appentis.**
 - Dans le reste des périmètres, les extensions devront être en harmonie avec les constructions étendues ou avec le style des châteaux.
- . les piscines qui, si elles sont couvertes, devront être traitées :
 - soit en harmonie avec le style des châteaux ;
 - soit conformément à la typologie définie dans le présent règlement ;
 - soit comme des vérandas dans les conditions fixées à l'article 11 de la zone UE.
- . **en dehors des périmètres constructibles :**
 - . les travaux d'entretien et de restauration des châteaux de Chantambre, Bonnevaux et Moignanville repérés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme ;

- . la reconstruction à l'identique des bâtiments en ruine identifiés au document graphique 3.1 en application de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme ;
- . **la démolition des constructions et éléments bâtis, sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone UE.**

Article 2 de la zone UE Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1. les établissements et installations** de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
et/ou
 - pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
et/ou
 - qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2. les installations classées pour la protection de l'environnement ;**
- 3. les affouillements et exhaussements du sol** autres que ceux mentionnés en article 1 de la zone UE ;
- 4. sauf pour des motifs liés à la sécurité publique, la démolition des bâtiments remarquables** repérés par un aplat noir au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme.
- 5. les travaux, installations et ouvrages de nature à compromettre la vue sur le bâti remarquable** repéré par un aplat noir au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme **et sur les perspectives des châteaux de Chantambre et Moignanville depuis l'entrée de leurs parcs ;**
- 6. dans le secteur UEa, tous travaux de nature à porter atteinte aux murs de clôture et de soutènement ;**
- 7. dans le secteur UEc, la création de percements dans les murs de clôture** compris dans les secteurs repérés par un aplat gris au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme ;
- 8. les piscines couvertes et non couvertes** dans le secteur UEa et en dehors des périmètres constructibles du secteur UEc ;
- 9. le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir.**
- 10. Dans le secteur UEd** les constructions ne doivent pas être implantées dans les 15 m à l'est du Fossé Coulant.

2

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 de la zone UE

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 de la zone UE

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement existant, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à la législation en vigueur.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone UE

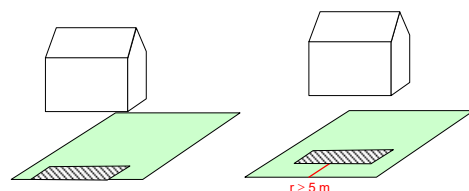
Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 de la zone UE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

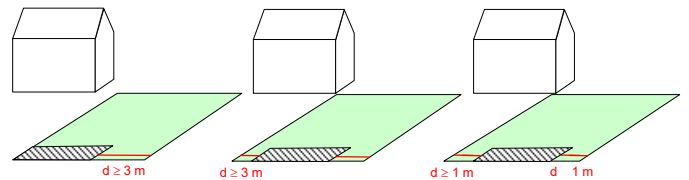
1. **Dans le secteur UEc**, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur des périmètres constructibles déterminés par le bord extérieur du figuré du document graphique.
2. **Dans le secteur UEd, dans la partie située du côté marais**, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur des périmètres constructibles déterminés par le bord extérieur du figuré du document graphique.
Dans ce périmètre, l'axe du faîtage de la construction doit être parallèle au fossé coulant.
3. **Dans le reste de la zone**, la construction projetée doit :
 - soit être implantée à l'alignement,
 - soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



Article 7 de la zone UE

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Dans le secteur UEc**, à l'intérieur des périmètres constructibles définis au document graphique, au moins un côté des constructions doit être implanté en limite du périmètre constructible déterminée par le bord extérieur du figuré du document graphique.
2. **Dans le secteur UEd, dans la partie située du côté marais**, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur des périmètres constructibles déterminés par le bord extérieur du figuré du document graphique.
3. **Dans le reste de la zone**, les côtés des constructions non implantés en limite séparative doivent :
 - soit observer un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative la plus proche,
 - soit observer un retrait identique par rapport aux deux limites séparatives latérales opposées, sans que ce retrait ne soit inférieur à 1 mètre.



Article 8 de la zone UE

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. **A l'intérieur des périmètres constructibles**, les extensions des bâtiments remarquables repérés par un aplat noir au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme doivent leur être accolées.

L'implantation des constructions doit contribuer à former une cour la plus fermée possible.

2. **Dans le reste de la zone**, les constructions non accolées ne peuvent être distantes de moins de 3 mètres les unes des autres.

Article 9 de la zone UE

Emprise au sol

1. **Dans le secteur UEc**, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ne doit excéder 15% de l'emprise de ces bâtiments à cette date.
2. **Dans le reste de la zone**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article 10 de la zone UE

Hauteur et autres dimensions des constructions

1. Dans toute la zone :

La surélévation des bâtiments identifiés par un aplat noir sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme est interdite.

2. Dans les secteurs UEa, UEb et UEd :

La hauteur des constructions à usage d'équipement public mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est limitée à 6m.

3. Dans le secteur UEc :

- . L'extension limitée, l'entretien, la restauration des bâtiments remarquables repérés par un aplat noir au document graphique en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme doivent être réalisés en harmonie avec le site ;
- . **A l'intérieur des cours de fermes adjacentes aux châteaux**, les constructions doivent avoir présenter les caractéristiques des **types T1, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et appentis** ;
- . Dans le reste du périmètre, les constructions doivent être réalisées en harmonie avec le style des châteaux;

Construction de type T1 : maison de rue à rez-de-chaussée avec ou sans encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

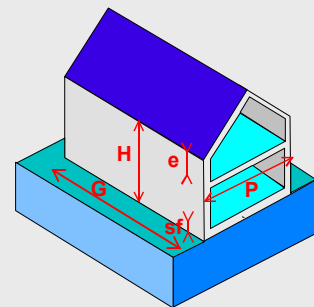
L'encuvement (**e**) n'excède pas **0.5 m**.

La longueur du mur gouttereau* (**G**) est comprise entre **8m et 15m**.

La longueur du mur pignon* (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,8.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,5.



Exemples de constructions de type 1 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Construction de type T3 : maison rurale à rez-de-chaussée et encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4.5m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

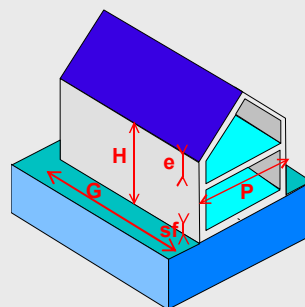
L'encuvement (**e**) n'excède pas **1 m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **8m et 20m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,6.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,6.



Exemples de constructions de type 3 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type utilitaire : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

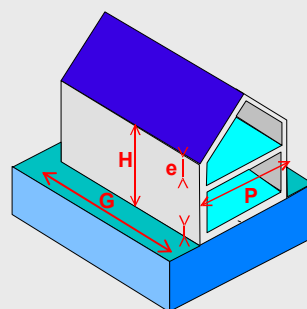
La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **5m et 25m**.

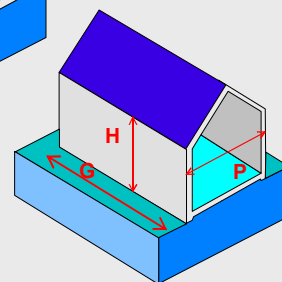
La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,7 et 0,1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,35 et 0,6.



Bâtiment avec combles



Bâtiment sans combles

Exemples de constructions de type utilitaire existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



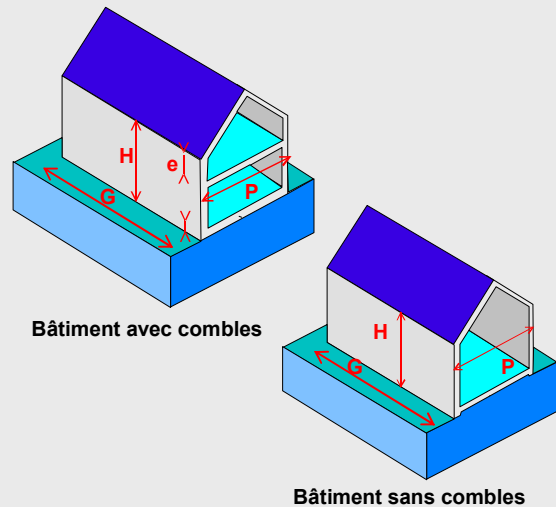
Construction de type utilitaire de petite taille : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **2.2m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est inférieure à **9m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2.5 et 4.5m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 0,9.



Exemple d'une construction de type utilitaire de petite taille existante dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



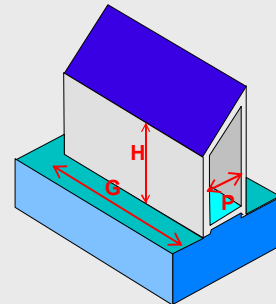
Construction de type appentis : bâtiment à rez-de-chaussée

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **1.8m et 2.7m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **2m et 8m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2 et 4m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 1.



Exemples de constructions de type appentis existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

1. Les toitures

1.1 Les configurations de toiture autorisées :

- la toiture est à deux versants ou à quatre versants à l'exception des constructions de type **T1, T3, utilitaire et utilitaire de petite taille** comprises à l'intérieur des cours de fermes du secteur UEc qui doivent avoir une toiture à 2 versants.
- leur inclinaison* est comprise entre 40 et 45°.

1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles (70 à 80 par m², petit moule), sans tuiles de rive ni arêtières* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtières* de toit et de lucarne*.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ; les faîtages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.
- L'ardoise.
- Les matériaux imitant la tuile ou l'ardoise pour les constructions de type utilitaire.



La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.

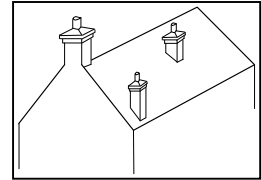
Les faîtages et les ruellées peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

1.3 Les cheminées

La souche des cheminées peut être en brique ou enduite.

Pour les constructions de type T1 et T3, les cheminées peuvent être implantées sur pignon, sur refend, sur le faîtage ou à proximité du faîtage



1.4 Les lucarnes

Pour les types T1, T3 et utilitaire, les lucarnes peuvent être engagées, sur versant à fronton, capucine ou rampante.



Exemple de lucarne engagée à fronton



Exemple de lucarne engagée capucine



Exemple de lucarne engagée rampante

2. Les murs

2.1 La finition* des murs

L'emploi à nu* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions* des murs autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits « à pierre vue »,
- Murs de pierre à parements sciés et chaînages
- Murs enduits* uniformément.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

2.2 La modénature*

Pour les constructions de type T1 la modénature peut comprendre :

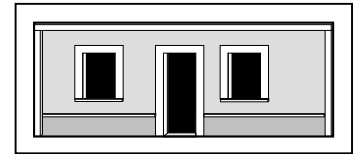
- Les soubassements* :

Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.

- Les corniches* ou bandeaux* d'égout* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.

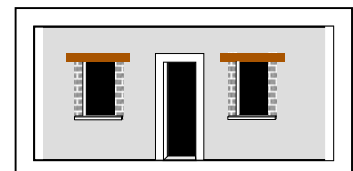
- Les encadrements et appuis de baies* : dans le cas d'encadrements enduits*, ceux-ci doivent être lissés* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.

- Les pilastres.



Pour les constructions de types T3, la modénature peut comprendre :

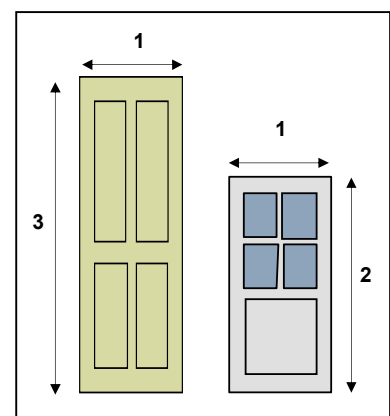
- Encadrement de baie en enduit lissé et appui de baie en brique
- Pied droit et appui de baies en brique et linteau en bois.



3. Les ouvertures

3.1 Les portes, à l'exception des portes de garage et des portes charretières

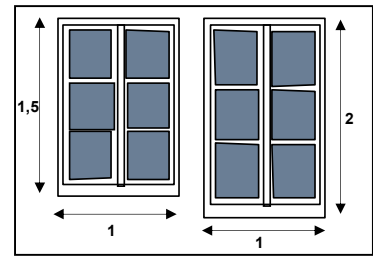
- . Les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.



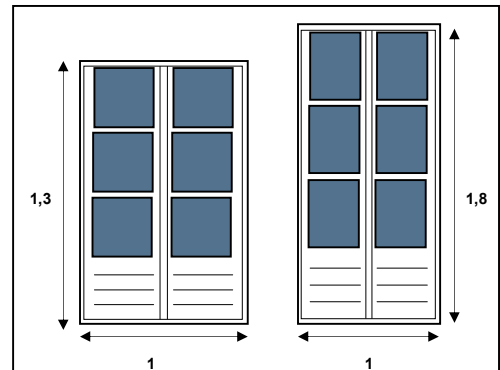
* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

3.2 Les fenêtres et les portes-fenêtres

- Les proportions des fenêtres doivent être comprises entre 3/2 et 2/1 (hauteur /largeur).



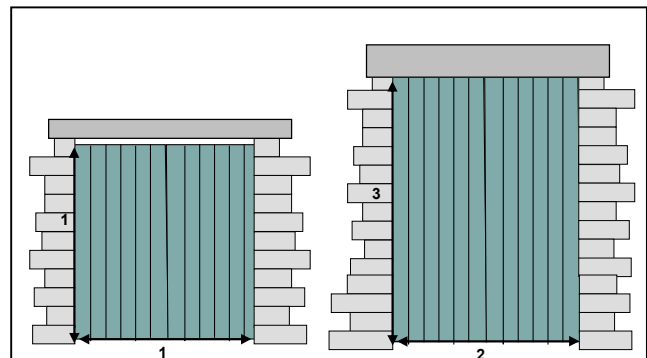
- Les portes-fenêtres visibles depuis l'espace public doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,3/1 et 1,8/1 et d'une largeur maximale de 1,60m.



- Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges.

3.3 Les portes de garages et charretières*

- Le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture est compris entre 3/2 et 1/1.
- La largeur minimum d'une porte charretière* est de 3 mètres.



3.4 Les ouvertures donnant au Nord sont restreintes au maximum en nombre et en taille.

3.5 Les couleurs des menuiseries :

- Les teintes prescrites sont celles référencées en annexe au présent règlement.
- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures « ton bois » rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garage, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4. Les clôtures

4.1 Les types de clôtures autorisés

Clôtures sur rue :

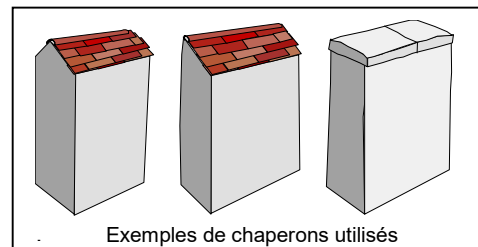
Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

- d'un mur
- d'un muret surmonté d'une grille ou doublé d'une haie
- d'une haie.

4.2 Les murs de clôtures

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

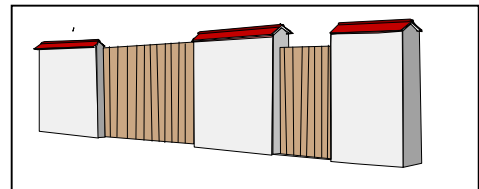
- . les finitions* autorisées sont celles des murs gouttereaux* et pignons*. La crête* du mur doit suivre la pente du sol.
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite*.



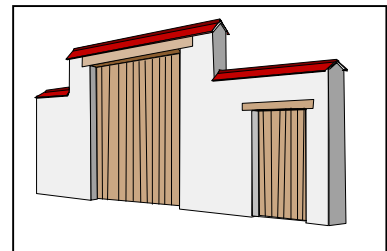
- . la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,5 m et 2,30 m maximum sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant sur les terrains limitrophes.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



- . Les portes charretières* et portes piétonnes* :
Le linteau* est en bois chaperonné de tuiles, reposant sur des massifs.
Les vantaux doivent être en bois sans claire-voie et doivent obturer l'ouverture dans sa totalité.



4.3 Les murets :

Hauteur maximale des murets :

- lorsque le muret est surmonté d'une grille, il doit être d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre, la grille étant d'une hauteur maximale de 1,30 mètres, et la hauteur de l'ensemble devant être comprise entre 1,50 m et 2,30 m maximum.
- lorsque le muret est doublé d'une haie, il doit être d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4.4 Les haies de clôtures peuvent être composées :

- soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon, aubépines... afin de constituer des haies fleuries,
- d'essences ligneuses locales ou de leur variétés horticoles.



Exemple d'une haie de chêne



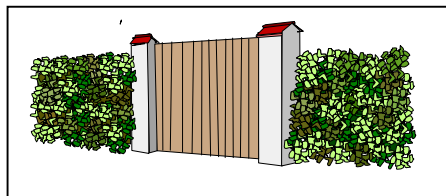
Exemple d'une haie vive
(chèvrefeuille, lierre)

Les essences ligneuses locales à planter sont :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
	Chêne sessile	<i>Quercus sessiliflora</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
	Eglantier (rosier des chiens)	<i>Rosa canina</i>
	Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
	Saules	<i>Salix sp</i>
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
Espèces sempervirentes		

Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2m.



5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

6. Les vérandas

Les vérandas sont des constructions couvertes dont les côtés peuvent être entièrement vitrés. Elles doivent correspondre à l'un des types définis à l'article 10 de la zone UE du présent règlement.

Elles seront couvertes par les mêmes matériaux de toiture que ceux des constructions dont elles constituent les extensions ou les annexes.

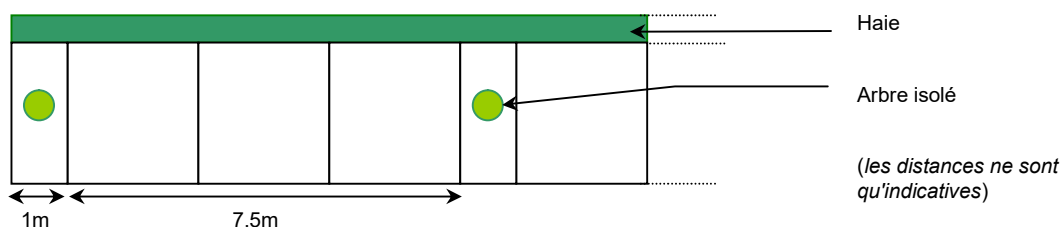
Leurs menuiseries, constitués de profils fins, auront la teinte des menuiseries ou des enduits des constructions avoisinantes. Le blanc est proscrit.

Les caractéristiques des ouvertures des vérandas ne sont pas réglementées. Toutefois, lorsqu'une véranda est implantée à l'alignement d'une voie publique, le côté de celle-ci donnant sur la voie sera traité de la même manière que les autres constructions, conformément aux dispositions relatives aux murs et aux ouvertures prévues dans le présent article.

Article 12 de la zone UE

Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il doit être prévu **pour les bâtiments ouverts au public** une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.
3. Dans le secteur UEd, la création d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Ce traitement doit consister :
 - en la création de haies au fond des places de stationnement. Celles-ci doivent être composées d'essences ligneuses locales mélangées, avec la possibilité d'y mêler un alignement d'arbres ou d'arbustes afin de constituer une haie arborée.
 - en la plantation d'arbres ou d'arbustes isolés toutes les 3 places de stationnement.



La constitution des sols des parkings ne doit pas augmenter l'imperméabilisation de la zone.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article 13 de la zone UE

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Disposition générale

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Protection des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes).

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

3. Qualité recherchée des plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (Alignement d'arbres, bosquets...).

4. Densité des plantations en secteurs

En secteurs UEa, UEb et UEd :

Le nombre de plantations ligneuses à créer doit être au minimum de 1 sujet par fraction de 100m² de la superficie totale des espaces libres du terrain. Les plantations ligneuses existantes sont prises en compte dans ce calcul.

5. Précisions sur le type d'espèces à planter

Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Bouleau blanc	Betula alba (pendula)
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Callune	Calluna vulgaris
	Genévrier commun	Juniperus communis
	Pin maritime	Pinus pinaster
	Pin sylvestre	Pinus sylvestris

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 de la zone UE

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 2 [Règlement](#)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US



La zone US est une zone vouée à recevoir des équipements publics destinés au sport et aux loisirs.

Elle concerne les terrains situés au hameau de Moignanville, entre l'Essonne et la rue J.C. Brégé. La réglementation y autorise les équipements publics destinés au sport et aux loisirs et tend à préserver le caractère naturel des espaces environnant les berges de l'Essonne ainsi que le bon fonctionnement du fossé coulant.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone US Types d'occupations du sol autorisés : Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Sont autorisés :

- . **les constructions, installations et les extensions** à usage d'équipements publics destinés au sport et aux loisirs ;
- . **les affouillements et exhaussements du sol** indispensables à la réalisation des constructions sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines ;
- . **la démolition** des constructions et éléments bâtis.

Article 2 de la zone US Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

1. les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :

- pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
et/ou
- pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
et/ou
- qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone ;

2. les installations classées pour la protection de l'environnement ;

3. les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés en article 1 de la zone US ;

4. dans une bande de 15m à compter des berges de l'Essonne et du fossé coulant, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ;

5. le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir.

2

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 de la zone US

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 de la zone US

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement existant, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à la législation en vigueur.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone US

Caractéristiques des terrains

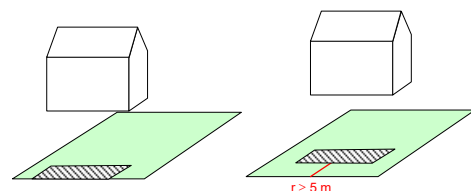
Non réglementé

Article 6 de la zone US

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction projetée doit :

- soit être implantée à l'alignement,
- soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

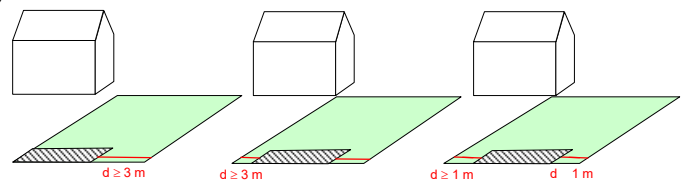


Article 7 de la zone US

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les côtés des constructions non implantés en limite séparative doivent :

- soit observer un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative la plus proche,
- soit observer un retrait identique par rapport aux deux limites séparatives latérales opposées, sans que ce retrait ne soit inférieur à 1 mètre.



Article 8 de la zone US

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées ne peuvent être distantes de moins de 3 mètres les unes des autres.

Article 9 de la zone US

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article 10 de la zone US

Hauteur et autres dimensions des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel est limitée à 6m.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

1. Les toitures

1.1 Les configurations de toiture autorisées :

- la toiture est à deux versants ou à quatre versants
- leur inclinaison* est comprise entre 40 et 45°.

1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles (70 à 80 par m², petit moule), sans tuiles de rive ni arêtières* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtières* de toit et de lucarne*.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ; les faîtages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.
- L'ardoise.
- Les matériaux imitant la tuile ou l'ardoise.



La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.

Les faîtages et les ruellées peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

1.3 Les lucarnes

Les lucarnes peuvent être engagées, sur versant à fronton, capucine ou rampante.



Exemple de lucarne engagée à fronton



Exemple de lucarne engagée capucine



Exemple de lucarne engagée rampante

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

2. La finition des murs

L'emploi à nu* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions* des murs autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits « à pierre vue »,
- Murs de pierre à parements sciés et chaînages,
- Murs enduits* uniformément.

3. Les ouvertures

Les couleurs des menuiseries seront celles référencées en annexe au présent règlement.

4. Les haies de clôtures

Les haies de clôtures peuvent être composées :

- soit d'essences ligneuses de type forsythias, cognassier du Japon, aubépines... afin de constituer des haies fleuries,
- d'essences ligneuses locales ou de leur variétés horticoles.



Exemple d'une haie de chêne



Exemple d'une haie vive
(chèvrefeuille, lierre)

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Les essences ligneuses locales à planter sont :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier (rosier des chiens)	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Genévrier commun	Juniperus communis

5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

6. Les vérandas

Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions dont elles constituent les extensions ou les annexes.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il doit être prévu **pour les bâtiments ouverts au public** une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article 13 de la zone US

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Disposition générale

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Protection des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes).

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

3. Qualité recherchée des plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (Alignement d'arbres, bosquets...).

4. Précisions sur le type d'espèces à planter

Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Bouleau blanc	Betula alba (pendula)
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Callune	Calluna vulgaris
	Genévrier commun	Juniperus communis
	Pin maritime	Pinus pinaster
	Pin sylvestre	Pinus sylvestris

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

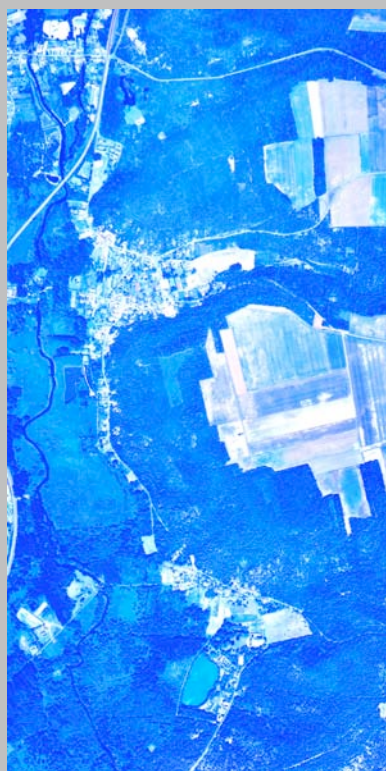
Article 14 de la zone US

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



La zone A correspond aux terres de grande culture du plateau ainsi que les terres cultivées de la ferme du Boulet. Ces terrains supportent plusieurs corps de ferme traditionnels que les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme ont pour objet de préserver et mettre en valeur.

Chaque exploitation agricole est incluse dans un périmètre leur garantissant la possibilité de s'étendre tout en préservant la qualité de l'environnement et assurant la conservation des paysages.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone A Types d'occupations du sol autorisés :

Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . La démolition des éléments de paysage identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme ou compris dans les secteurs repérés, est soumise au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Sont autorisés, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3. du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 de la zone A :

. dans toute la zone :

- la démolition des constructions et éléments bâtis sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone A ;
- les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole (station de pompage, irrigation) à condition qu'elles soient implantées et orientées de manière à permettre la neutralisation de leur impact sur le paysage.

. à l'intérieur des périmètres constructibles délimités aux documents graphiques 3.1 et 3.2 :

. dans le secteur Ab :

- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de stationnement non imperméabilisées.

. dans le restant de la zone :

- les constructions et installations à usage agricole ou destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole ;
- le changement d'affectation et l'adaptation des constructions.

3. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1. les constructions nouvelles doivent être implantées dans les secteurs définis sur les documents graphiques 3.1 et 3.2 en application de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme ;

3.2. le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur décrites au présent règlement n'est pas imposé :

a aux ouvrages techniques d'intérêt public ;

b aux constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface hors œuvre brute (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...) ;

3.3. les affouillements et exhaussements du sol indispensables à l'activité agricole ou à la réalisation des constructions, des piscines et des caves sont autorisés sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

3.4. les piscines couvertes seront traitées soit comme des constructions conformes à la typologie définie au présent règlement, soit comme des vérandas dans les

conditions fixées à l'article 11 de la zone A.

- 3.5. les constructions, excepté les serres de culture, doivent correspondre à l'un des types décrits au présent règlement : types **T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis** ;
- 3.6. **le changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme** est limité aux usages agricoles, d'habitation, d'hébergement rural, de restauration ou d'artisanat, sous réserve que la nouvelle affectation ne compromette pas l'activité agricole sur les terrains voisins ;
- 3.7. **le changement de destination des bâtiments construits après l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme** est limité à des usages annexes ou nécessaires à l'activité agricole (accueil touristique à la ferme, gîtes ruraux, artisanat, habitation des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation) ;
- 3.8. **un même projet** peut être constitué de la combinaison de plusieurs types ;
- 3.9. **l'extension, l'adaptation ou la réfection de constructions existantes** doit contribuer en général à la mise en conformité de ces constructions avec le présent règlement, sous réserve des dispositions particulières prévues par ailleurs au présent règlement.

Article 2 de la zone A Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1. **sauf pour des motifs liés à la sécurité publique, la démolition des bâtiments remarquables** repérés par un aplat noir aux documents graphiques 3.1 et 3.2 en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme.
- 2. **tous travaux ou ouvrages** de nature à compromettre la conservation et la perception paysagère des sites et secteurs naturels identifiés aux documents graphiques 3.1 et 3.2 en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme ;
- 3. **de manière générale, toute occupation ou utilisation de sol non prévue à l'article 1 de la zone A ;**
- 4. **le stationnement des caravanes ;**
- 4bis. **les habitations légères de loisir, sauf dans les parcs résidentiels de loisirs ;**
- 5. **dans la bande de 50 mètres relative à la protection des lisières forestières définie au document graphique 3.1. toute nouvelle construction est interdite.**

2

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 de la zone A

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 de la zone A

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Lorsque la destination des constructions ou installations l'exige, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un raccordement au réseau public, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Assainissement

. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques devront être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

Le raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone A

Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 de la zone A

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté pour les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole mentionnées à l'article 1 de la zone A qui peuvent être implantées dans toute la zone, les constructions doivent être implantées dans les périmètres de constructibilité délimités aux documents graphiques 3.1 et 3.2, en outre :

- les constructions, excepté les serres de culture, doivent s'implanter en bordure de l'emprise délimitée au document graphique ;
- l'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la parallèle ou la perpendiculaire à la ligne de pente, dans le respect de l'orientation des autres constructions traditionnelles du voisinage, afin de maintenir l'harmonie du quartier. Toutefois, pour les serres de culture et les constructions de type T3 et utilitaire, lorsque le terrain présente une pente marquée, l'axe du faîtage des constructions doit tendre vers la perpendiculaire à la ligne de pente afin de réaliser le minimum d'affouillements et d'exhaussements du sol ;
- l'implantation de la construction doit tendre à créer une cour protégée des vents du Nord et d'Ouest.

Article 7 de la zone A

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Excepté pour les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole mentionnées à l'article 1 de la zone A qui peuvent être implantées dans toute la zone, les constructions doivent être implantées dans les périmètres constructibilité délimités aux documents graphiques 3.1 et 3.2.

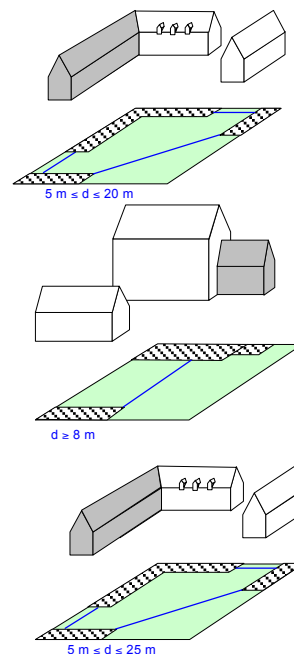
En outre les constructions doivent implanter en bordure. Seules les serres de culture peuvent être implantées en retrait de ces périmètres.

Article 8 de la zone A

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Excepté pour les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole mentionnées à l'article 1 de la zone A qui peuvent être implantées dans toute la zone, les constructions doivent être implantées dans les périmètres constructibilité délimités aux documents graphiques 3.1 et 3.2, en outre :

- **les constructions de type T1 et T3** doivent être, soit accolées, soit distantes de plus de 5 mètres et de moins de 20 mètres de toute construction située sur la même propriété ;
- **les constructions de type T2** doivent être, soit accolées, soit distantes de plus de 8 mètres de toute construction située sur la même propriété ;
- **les constructions de type utilitaire, utilitaire de petite taille et apprentis** doivent être, soit accolées, soit distantes de plus de 5 mètres et de moins de 25 mètres de toute construction située sur la même propriété ;



- **L'implantation des constructions doit contribuer à former une cour la plus fermée possible.**
- L'implantation des constructions doit permettre de préserver autant que possible les vues sur des constructions ou des paysages caractéristiques du site.

Article 9 de la zone A

Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 de la zone A

Hauteur et autres dimensions des constructions

les constructions ou combinaisons de constructions et les extensions doivent être de type T1, T2, T3, utilitaire, utilitaire de petite taille ou appentis. La hauteur des serres de culture mesurée au-dessus du terrain naturel n'excèdera pas 6 mètres.

Construction de type T1 : maison de rue à rez-de-chaussée avec ou sans encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4m**.

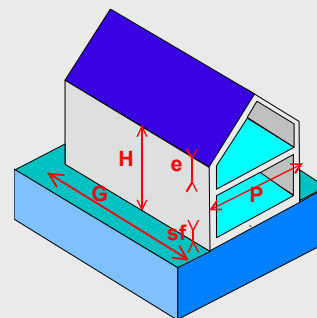
Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.
L'encuvement (**e**) n'excède pas **0.5 m**.

La longueur du mur gouttereau* (**G**) est comprise entre **8m et 15m**.

La longueur du mur pignon* (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,8.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,5.



Exemples de constructions de type 1 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type 2 : maison à rez-de-chaussée et un étage.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre 5,50m et 6m.

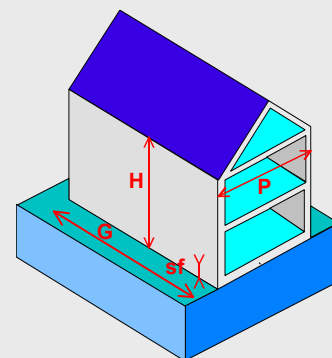
Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **10m et 15m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 9m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,61 et 1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,36 et 0,6.



Exemples de constructions de type 2 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type 3 : maison rurale à rez-de-chaussée et encuvement.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3,20m et 4.5m**.

Le sol fini du rez-de-chaussée (**sf**) est à une hauteur maximale de **0,50m** à compter du terrain naturel mesuré au milieu de la longueur des murs gouttereaux* et des murs pignons*.

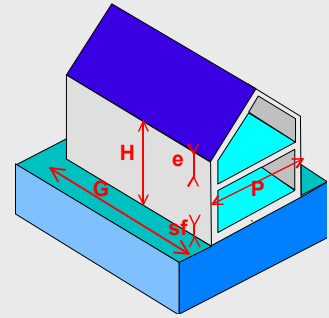
L'encuvement (**e**) n'excède pas **1 m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **8m et 20m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **6 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,4 et 0,6.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,2 et 0,6.



Exemples de constructions de type 3 existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



Construction de type utilitaire : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **3m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **5m et 25m**.

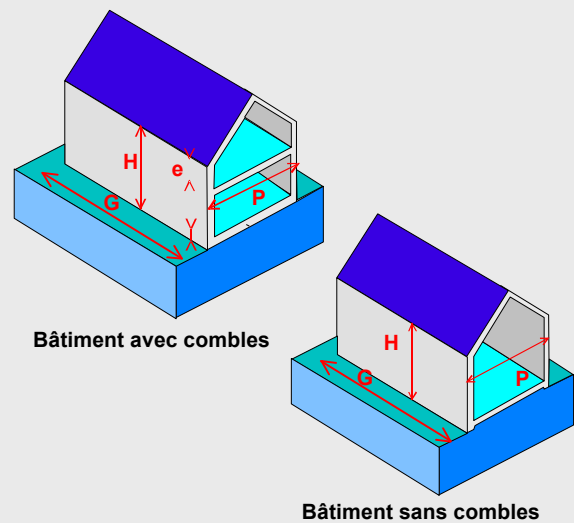
La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **5 et 8m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,7 et 0,1.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,35 et 0,6.

Toutefois, uniquement dans le secteur Aa :

- la longueur du mur gouttereau (G) pourra être comprise entre 5m et 47m,
- la longueur du mur pignon (P) pourra être comprise entre 5m et 25m,
- le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon pourra être compris entre 0,2 et 0,1,
- et le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau pourra être compris entre 0,1 et 0,6.



Exemples de constructions de type utilitaire existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



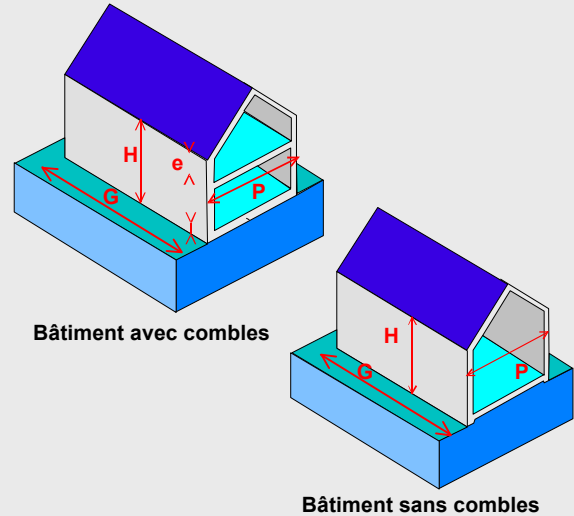
Construction de type utilitaire de petite taille : bâtiment à rez-de-chaussée avec ou sans combles.

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **2.2m et 8m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est inférieure à **9m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2.5 et 4.5m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 0,9.



Exemple d'une construction de type utilitaire de petite taille existante dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



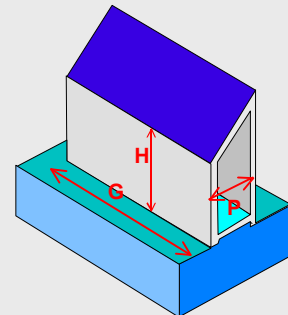
Construction de type appentis : bâtiment à rez-de-chaussée

La hauteur (**H**) mesurée à l'égout du toit à compter du sol naturel est comprise entre **1.8m et 2.7m**.

La longueur du mur gouttereau (**G**) est comprise entre **2m et 8m**.

La longueur du mur pignon (**P**) est comprise entre **2 et 4m**.

Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,6 et 1.



Exemples de constructions de type appentis existantes dans la commune à la date d'approbation du présent PLU.



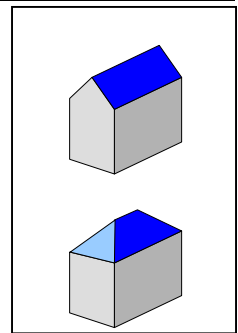
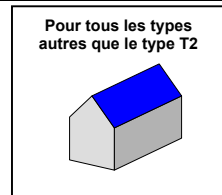
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

1. Les toitures

1.1 Les configurations de toiture autorisées :

- la toiture est à deux versants, ou à quatre versants pour les constructions de type **T2**,
- leur inclinaison* est comprise entre 40 et 45°. Toutefois, pour les bâtiments d'exploitation, sous-entendu toutes les constructions autres que celles destinées au tourisme rural et à l'hébergement, l'inclinaison des versants de toiture pourra être comprise entre 15° et 45° uniquement dans le secteur Aa et entre 25° et 45° dans le restant de la zone A.



1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieillies (70 à 80 par m², petit moule), sans tuiles de rive ni arêtiers* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtiers* de toit et de lucarne*.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ; les faîtages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.
- L'ardoise.
- tout matériau d'aspect identique à celui des matériaux ci-dessus.



Pour les bâtiments d'exploitation, soit toutes les constructions autres que celles destinées au tourisme rural et à l'hébergement, les couvertures en tôles bacs acier sont autorisées sous réserve d'être de la même couleur que celle de la couverture des toits des constructions traditionnelles avoisinantes.

La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.

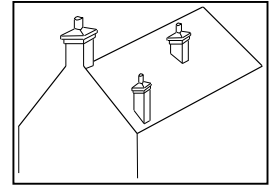
* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Les faîtages et les ruellées peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

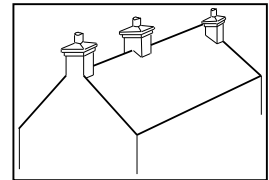
1.3 Les cheminées

La souche des cheminées peut être en brique ou enduite.

Pour les constructions de type T1 et T3, les cheminées peuvent être implantées sur pignon ou sur refend.



Pour les constructions de type T2, les cheminées peuvent être implantées sur le faîtage ou sur un versant, à proximité du faîtage.



1.4 Les lucarnes

Les lucarnes peuvent être engagées, sur versant à fronton, capucine ou rampante.



Exemple de lucarne engagée à fronton



Exemple de lucarne engagée capucine



Exemple de lucarne engagée rampante

2. Les murs

2.1 La finition* des murs

L'emploi à nu* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions* des murs autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits « à pierre vue »,
- Murs enduits* uniformément.

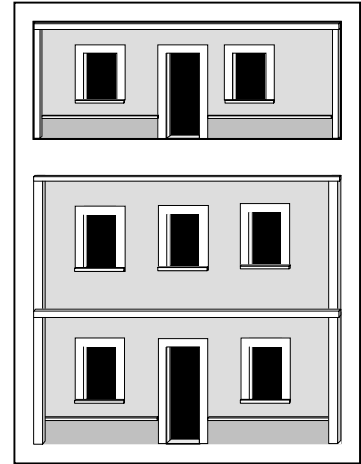
Pour les bâtiments d'exploitation, sous-entendu toutes les constructions autres que celles destinées au tourisme rural et à l'hébergement, les bardages métalliques peints sont autorisés sous réserve d'être de la même couleur que celle des murs des constructions traditionnelles avoisinantes.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

2.2 La modénature*

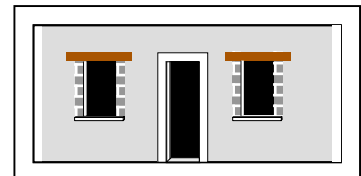
Pour les constructions de types T1 et T2, la modénature peut comprendre :

- Les soubassements* :
Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
- Les corniches* ou bandeaux* d'égout* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.
- Les encadrements et appuis de baies* : dans le cas d'encadrements enduits*, ceux-ci doivent être lissés* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.
- Les bandeaux intermédiaires.
- Les pilastres.



Pour les constructions de types T3, la modénature peut comprendre :

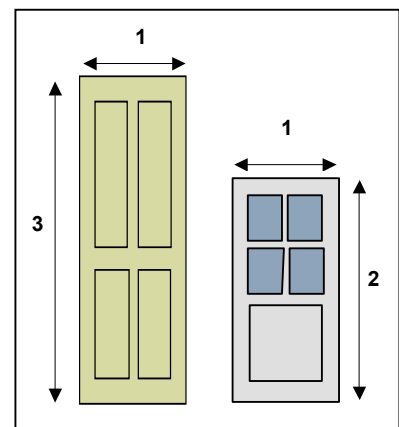
- Encadrement de baie en enduit lissé et appui de baie en brique
- Pied droit et appui de baies en brique et linteau en bois.



3. Les ouvertures

3.1 Les portes, à l'exception des portes de garage et des portes charretières

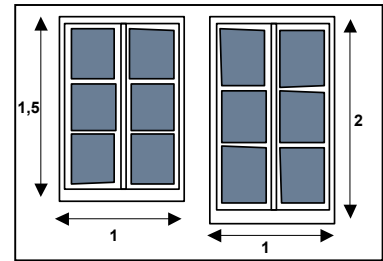
- . Les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.



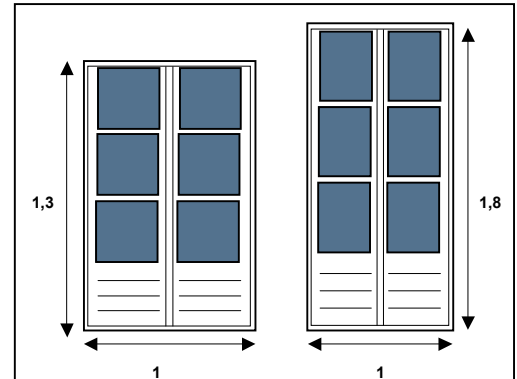
* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

3.2 Les fenêtres et les portes-fenêtres

- . Les proportions des fenêtres doivent être comprises entre 3/2 et 2/1 (hauteur /largeur).



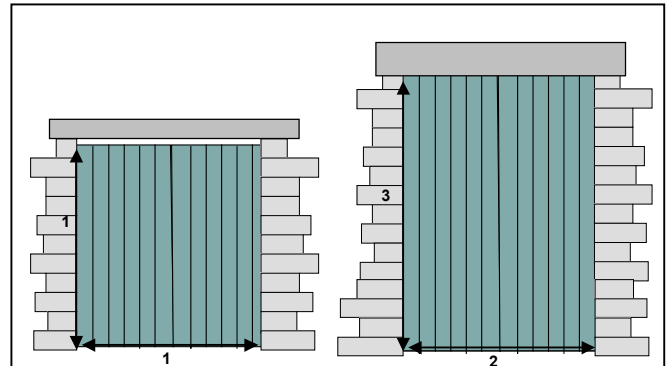
- . Les portes-fenêtres visibles depuis l'espace public doivent être de proportions (hauteur /largeur) comprises entre 1,3/1 et 1,8/1 et d'une largeur maximale de 1,60m.



- . Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges.

3.3 Les portes de garages et charretières*

- . Le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture est compris entre 3/2 et 1/1.
- . La largeur minimum d'une porte charretière* est de 3 mètres.



3.4 Les ouvertures donnant au Nord sont restreintes au maximum en nombre et en taille.

3.5 Les couleurs des menuiseries :

- Les teintes prescrites sont celles référencées en annexe au présent règlement.
- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures « ton bois » rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garage, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4. Les clôtures

4.1 Les types de clôtures autorisés

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

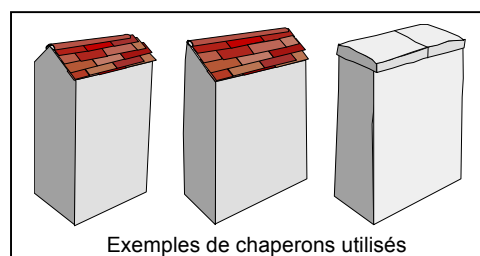
- d'un mur
- d'un muret surmonté d'une grille ou doublé d'une haie
- d'une haie.

4.2 Les murs de clôtures

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

- . les finitions* autorisées sont celles des murs gouttereaux* et pignons*. La crête* du mur doit suivre la pente du sol.

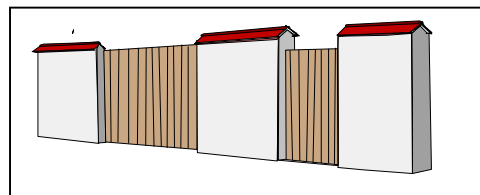
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite*.



- . la hauteur de l'ensemble ne doit pas être inférieure à 1,5 m.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

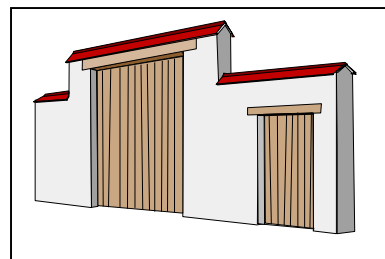
- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



- . Les portes charretières* et portes piétonnes* :

Le linteau* est en bois chaperonné de tuiles, reposant sur des massifs.

Les vantaux doivent être en bois sans claire-voie et doivent obturer l'ouverture dans sa totalité.



4.3 Les murets :

Hauteur maximale des murets :

- lorsque le muret est surmonté d'une grille, il doit être d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre, la grille étant d'une hauteur maximale de 1,30 mètres.
- lorsque le muret est doublé d'une haie, il doit être d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

4.4 Les haies de clôture doivent être composées d'essences ligneuses locales ou de leur variétés horticoles, dont la hauteur doit être inférieure à 2 mètres à terme.



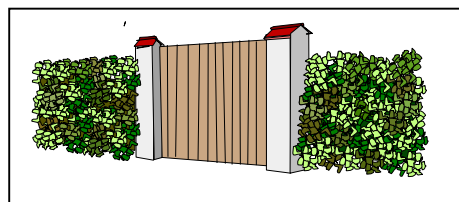
Exemple d'une haie de chêne

Les essences ligneuses locales à planter sont :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier (rosier des chiens)	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Genévrier commun	Juniperus communis
Espèces sempervirentes		

Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2m.



5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

6. Les vérandas

Les vérandas sont des constructions couvertes dont les côtés peuvent être entièrement vitrés. Elles doivent correspondre à l'un des types définis à l'article 10 de la zone A du présent règlement.

Elles seront couvertes par les mêmes matériaux de toiture que ceux des constructions dont elles constituent les extensions ou les annexes.

Leurs menuiseries, constituées de profils fins, auront la teinte des menuiseries ou des enduits des constructions avoisinantes. Le blanc est proscrit.

Les caractéristiques des ouvertures des vérandas ne sont pas réglementées. Toutefois, lorsqu'une véranda est implantée à l'alignement d'une voie publique, le côté de celle-ci donnant sur la voie sera traité de la même manière que les autres constructions, conformément aux dispositions relatives aux murs et aux ouvertures prévues dans le présent article.

7. Les serres de culture

La teinte des profils constituant la structure des serres de culture devra être conforme à celle mentionnée dans le nuancier du présent PLU.

Article 12 de la zone A

Stationnement

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

Il doit être prévu :

. **pour les bâtiments ouverts au public** : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Au sein des secteurs constructibles :**1. Disposition générale**

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

2. Protection des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes (arbres et arbustes).

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses en nombre équivalent.

3. Précisions sur le type d'espèces à planter

Les essences ligneuses recommandées sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Bouleau blanc	<i>Betula alba</i> (pendula)
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
	Chêne sessile	<i>Quercus sessiliflora</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
	Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
	Saules	<i>Salix</i> sp
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Espèces sempervirentes	Callune	<i>Calluna vulgaris</i>
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
	Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>
	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 de la zone A

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



La zone N correspond aux différents sites et espaces naturels de la commune à préserver de toute urbanisation. Cette zone couvre la majorité des espaces boisés de la commune et des sites dont la valeur pour le paysage et l'environnement justifient les dispositifs de préservation prévus par le présent règlement.

Ces dispositifs de protection sont souvent combinés avec des repérages graphiques qui permettent de cibler et d'encadrer les dispositions prévues par le règlement (espaces boisés classés, éléments repérés en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme).

Afin de prendre en compte la présence de constructions dans les espaces naturels, la réglementation y autorise leur seule extension limitée soit par un périmètre constructible (un périmètre a été tracé autour des écuries du château de Bonnevaux), soit par un seuil fixé à l'article 9 de la zone N du présent règlement.

1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone N Types d'occupations du sol autorisés : Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . la démolition des éléments de paysage identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme ou compris dans les secteurs repérés, est soumise au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

- . Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un figuré spécifique (étoile) sur le plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

2. Sont autorisés :

- . les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de l'Essonne sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation du site et du paysage et que toutes les dispositions soient prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler ;
- . l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées aux articles 6, 7, 8 et 9 de la zone N du présent règlement ;
- . la démolition des constructions et éléments bâtis sous réserve des interdictions de l'article 2 de la zone N ;

3. Le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur décrites au présent règlement n'est pas imposé :

- . aux ouvrages techniques d'intérêt public
- . aux constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface hors œuvre brute (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...)

Article 2 de la zone N Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1. sauf pour des motifs liés à la sécurité publique, la démolition des bâtiments remarquables** repérés par un aplat noir au document graphique 3.2 en application de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'urbanisme.
- 2. tous travaux ou ouvrages** de nature à compromettre la conservation et la perception paysagère des sites et secteurs naturels identifiés au document graphique 3.2 en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme ;
- 3. de manière générale, toute occupation ou utilisation de sol non prévue à l'article 1 de la zone N ;**
- 4. le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir.**
- 5. dans la bande de 50 mètres relative à la protection des lisières forestières définie au document graphique 3.1. toute nouvelle construction est interdite.**

2

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 de la zone N

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 de la zone N

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Lorsque la destination des constructions ou installations l'exige, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un raccordement au réseau public, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Assainissement

. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques devront être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

Le raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone N

Caractéristiques des terrains

Non réglementé ;

Article 6 de la zone N

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à au moins 3 mètres de celui-ci.

Lorsqu'un périmètre de constructibilité a été porté au document graphique 3.2, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ce périmètre, excepté pour les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole mentionnées à l'article 1 de la zone N qui peuvent être implantées dans toute la zone.

Article 7 de la zone N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les côtés des constructions doivent :

- soit être implantés en limite séparative*,
- soit observer un retrait minimum de 3m par rapport à tous points de la limite séparative la plus proche.

Lorsqu'un périmètre de constructibilité a été porté au document graphique 3.2, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ce périmètre, excepté pour les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole mentionnées à l'article 1 de la zone N qui peuvent être implantées dans toute la zone.

Article 8 de la zone N

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées doivent être distantes de plus de 3 mètres les unes des autres.

Lorsqu'un périmètre de constructibilité a été porté au document graphique 3.2, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ce périmètre, excepté pour les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole mentionnées à l'article 1 de la zone N qui peuvent être implantées dans toute la zone.

Article 9 de la zone N

Emprise au sol

Excepté dans les périmètres constructibles portés au document graphique 3.2, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne doit excéder 20% de l'emprise initiale de ces bâtiments à cette date.

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 2 du présent règlement

Article 10 de la zone N

Hauteur et autres dimensions des constructions

La hauteur des extensions ne doit pas excéder celle des constructions qu'elles étendent.

La surélévation des bâtiments identifiés par un aplat noir sur le document graphique 3.2 au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme est interdite.

Article 11 de la zone N

Aspect extérieur

L'aspect extérieur des extensions sera en harmonie avec celui des constructions qu'elles étendent.

Dans le cas de la création de haies de clôture, les essences ligneuses à planter sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier (rosier des chiens)	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Genévrier commun	Juniperus communis

Article 12 de la zone N

Stationnement

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

Article 13 de la zone N

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Rappel

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

2. Les espaces de plantation ornementale des constructions doivent être composés des essences ligneuses locales suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Bouleau blanc	Betula alba (pendula)
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Callune	Calluna vulgaris
	Genévrier commun	Juniperus communis
	Pin maritime	Pinus pinaster
	Pin sylvestre	Pinus sylvestris

3. Les thuyas et les cyprès sont interdits.

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 de la zone N

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS



La zone NS correspond au secteur de l'aérodrome qui a été étendu pour permettre son développement.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 de la zone NS Types d'occupations du sol autorisés :

Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappel

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les autres espaces boisés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Sont autorisés :

A l'intérieur du périmètre constructible délimité au document graphique 3.2 :

- les installations et équipements destinés à accueillir du public ;
- les constructions et installations liées au fonctionnement de l'aérodrome ;
- le stationnement des caravanes dans les espaces spécialement aménagés à cet effet.

- . **les affouillements et exhaussements du sol** indispensables à la réalisation des constructions autorisées sous réserve que leur mise en œuvre s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines ;
- . **la démolition** des constructions et éléments bâtis.

3. Le respect des règles d'implantation, de dimensions et d'aspect extérieur décrites au présent règlement n'est pas imposé :

- . aux ouvrages techniques d'intérêt public
- . aux constructions, ouvrages et installations liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface hors œuvre brute (tels que les poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...)

Article 2 de la zone NS Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1. tous travaux ou ouvrages** de nature à compromettre la conservation et la perception paysagère des sites et secteurs naturels identifiés au document graphique 3.2 en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme ;
- 2. de manière générale, toute occupation ou utilisation de sol non prévue à l'article 1 de la zone NS;**
- 3. dans la bande de 50 mètres relative à la protection des lisières forestières définie au document graphique 3.1.** toute nouvelle construction est interdite.

2

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 de la zone NS

Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 4 de la zone NS

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Lorsque la destination des constructions ou installations l'exige, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un raccordement au réseau public, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Assainissement

. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques devront être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

Le raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 de la zone NS

Caractéristiques des terrains

Non réglementé ;

Article 6 de la zone NS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à au moins 3 mètres de celui-ci.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du périmètre de constructibilité.

Article 7 de la zone NS

* Voir lexique des termes architecturaux – Partie 1 du présent règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les côtés des constructions doivent :

- soit être implantés en limite séparative*,
- soit observer un retrait minimum de 3m par rapport à tous points de la limite séparative la plus proche.

Lorsqu'un périmètre de constructibilité a été porté au document graphique 3.2, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ce périmètre, excepté pour les installations mineures strictement nécessaires à l'activité agricole mentionnées à l'article 1 de la zone N qui peuvent être implantées dans toute la zone.

Article 8 de la zone NS

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées doivent être distantes de plus de 3 mètres les unes des autres.

Article 9 de la zone NS

Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 de la zone NS

Hauteur et autres dimensions des constructions

La hauteur des extensions ne doit pas excéder celle des constructions existant à la date d'adoption du présent document.

Article 11 de la zone NS

Aspect extérieur

Les couleurs devront s'harmoniser avec la palette annexée au présent document.

Dans le cas de la création de haies de clôture, les essences ligneuses à planter sont les suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	Alnus glutinosa
	Charme	Carpinus betulus
	Châtaignier	Castanea sativa
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne sessile	Quercus sessiliflora
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Eglantier (rosier des chiens)	Rosa canina
	Erable plane	Acer platanoïdes
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
	Noisetier	Coryllus avellana
	Saules	Salix sp
	Sureau noir	Sambucus nigra
	Troène	Ligustrum vulgare
	Viorne lantane	Viburnum lantana
Espèces sempervirentes	Genévrier commun	Juniperus communis

Article 12 de la zone NS

Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il doit être prévu **pour les bâtiments ouverts au public** une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

Article 13 de la zone NS

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1. Les espaces de plantation ornementale des constructions doivent être composés des essences ligneuses locales suivantes :

	Nom local	Nom scientifique
Espèces caduques	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Bouleau blanc	<i>Betula alba (pendula)</i>
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
	Chêne sessile	<i>Quercus sessiliflora</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
	Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
	Saules	<i>Salix sp</i>
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Espèces sempervirentes	Callune	<i>Calluna vulgaris</i>
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
	Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>
	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>

2. Les thuyas et les cyprès sont interdits.

3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 de la zone NS

Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.

Lexique des termes architecturaux

Lexique des termes architecturaux

Lexique des termes architecturaux

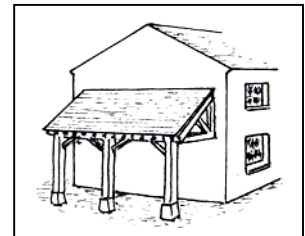


TERMES EXTRAITS NOTAMMENT DU DICTIONNAIRE
GÉNÉRAL DU BÂTIMENT – JEAN DE VIGAN –
ARCATURE -1992

A.

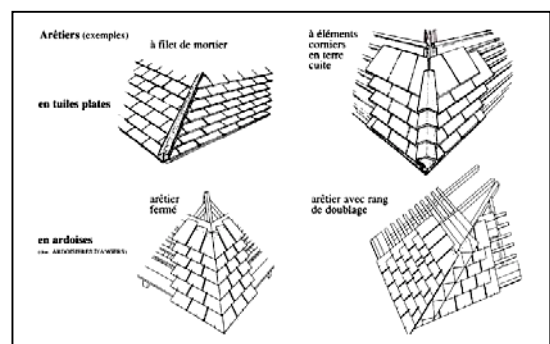
Alignement : Délimitation de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Appentis : Toiture à un seul pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est soutenue par des piliers maçonnés. Par extension, tout bâtiment adossé à une construction plus haute.



Annexe : Sont tenues pour des annexes tels que les garages, les bûchers et les abris de jardin, les constructions édifiées sur le terrain d'assiette de la construction principale et dont l'usage est rattaché à celle-ci.

Arêtier : Ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture. En couverture, c'est l'ouvrage qui compose l'étanchéité de la rencontre des deux versants.

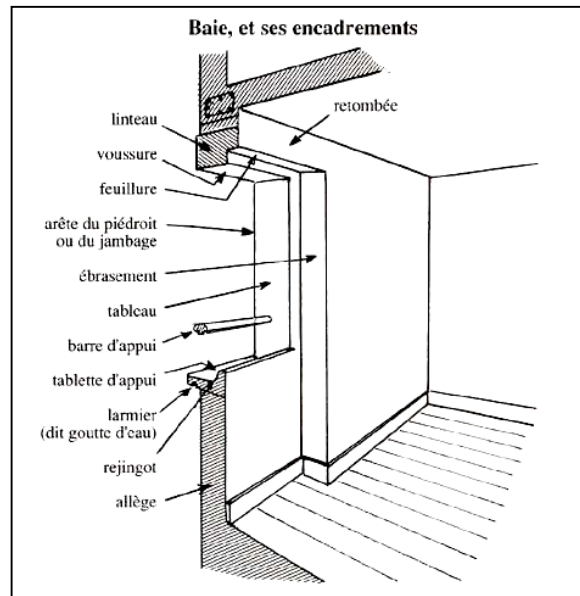
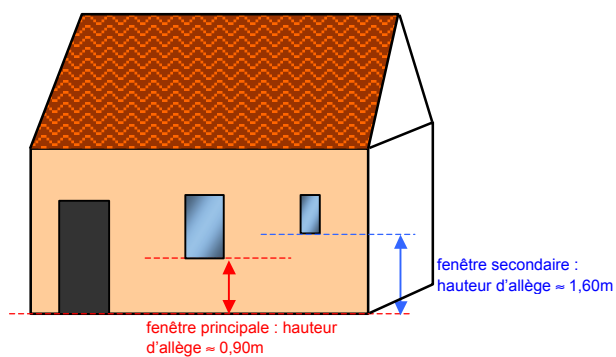


Avant-toit : Ensemble des parties d'un toit qui se trouvent en saillie, en avancée ou en surplomb par rapport au nu de la façade.

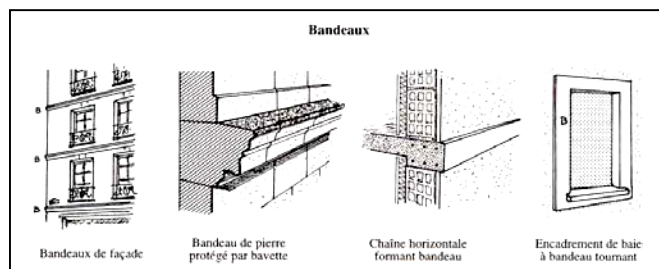
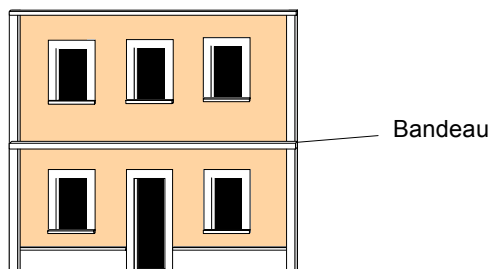
B.

Baie : Désigne toute ouverture, fermée ou non, pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux.

Elle est dite principale lorsqu'elle concerne une pièce principale, et secondaire lorsqu'il s'agit de pièces de passage (salles d'eau, couloirs, escaliers), ou dans le cas d'une pièce principale où la baie offre peu de possibilité de vue en raison de sa hauteur d'allège importante.



Bandeau : Bande horizontale saillante unie ou moulurée, sur le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages et rompent la monotonie des façades.



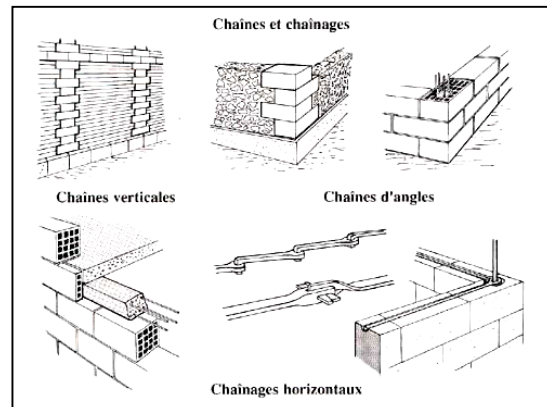
Bardage : Revêtement d'un mur extérieur réalisé avec n'importe quel matériau de couverture.

Barreaudage : Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

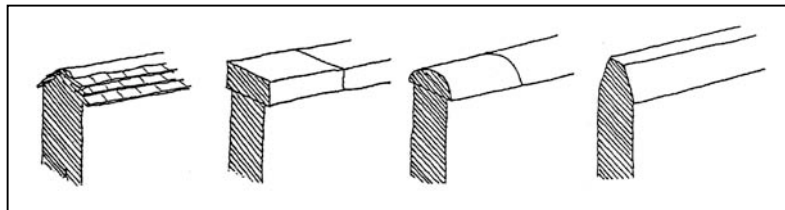
Boisseau : Élément manufacturé, creux et superposable par emboîtement, pour la construction des conduits d'évacuation des fumées et gaz brûlés résultant d'une combustion.

C.

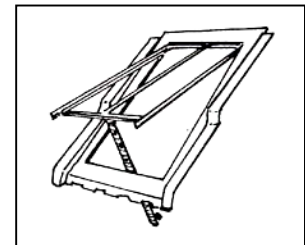
Chaînage : Assemblage linéaire de pièces de bois, pierres, tiges métalliques, noyé dans un mur pour le rigidifier.



Chaperon : Couronnement d'un mur ou d'un muret favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté.



Châssis : Cadre d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile. Le châssis à tabatière est un châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



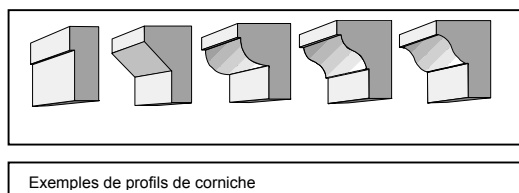
Chevron : Pièce de bois fixée sur les charpentes suivant la ligne de pente, sur laquelle sont fixées les lattes d'un toit.

Claire-voie : Ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour.

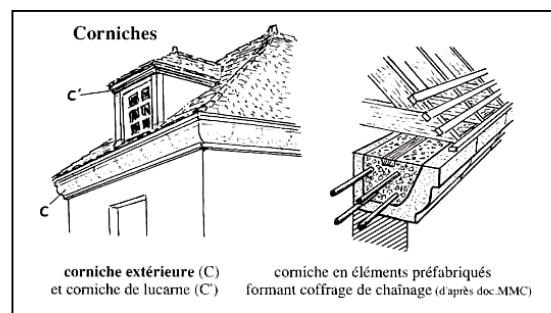
Converger : Aboutir vers un même point.

Cordon : Moulure plate et étroite évoquant, sur une façade, le niveau du plancher.

Corniche : A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.



Exemples de profils de corniche



Corps de bâtiment : Partie de bâtiment sous une même couverture.

Couronnement : Élément décoratif situé au sommet d'une élévation.

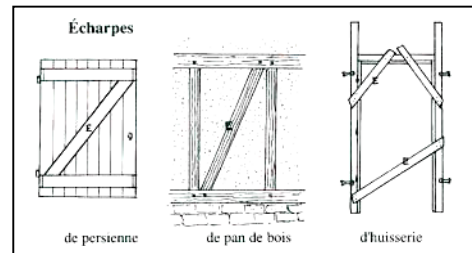
Crête : Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures.

D.

Débord / débordement : Saillie par rapport au nu d'une façade.

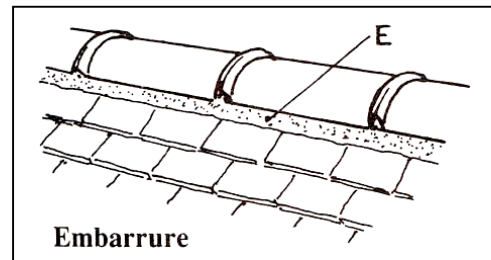
E.

Echarpe : Pièce de bois disposée en biais, pour servir à la fois de décharge et de contreventement.

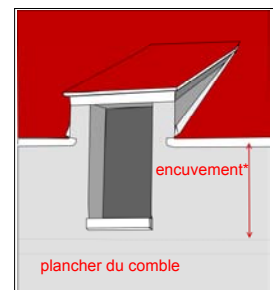


Égout (du toit) : Partie basse d'un versant de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

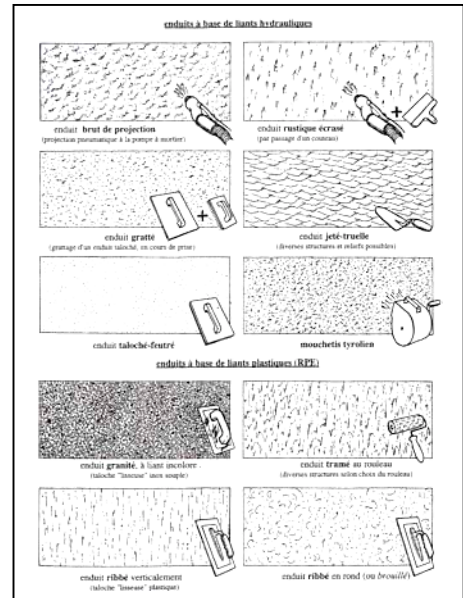
Embarrure : Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.



Encuvement : Remplissage biais en maçonnerie qui complète et garnit le haut d'un mur gouttereau, entre les chevrons, jusqu'au plan de leur face supérieure.



Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.



Engagée (lucarne) : A l'aplomb de la façade, interrompant l'égout du toit.

Exhaussement : Surélévation, construction ou partie de mur ajoutées, après coup, au-dessus d'une construction ou d'un mur.

F.

Façade : Désigne chacune des faces verticales (hors parties enterrées et soubassements) d'une construction ; on distingue la façade principale (façade de la porte d'entrée ou façade sur la rue), la façade arrière, à l'opposé de la façade principale, et les façades latérales, plus généralement appelées pignons.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Il s'agit également de l'ouvrage de recouvrement étanche du faîte d'une toiture.

Fenêtre : voir à baie.

Fer maillé : désigne un treillis métallique. Voir à fenêtre à fer maillé. Une fenêtre à fer maillé, au sens de l'article 676 du Code civil, désigne une fenêtre garnie d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus.

Finition : Désigne l'aspect de surface donné à un revêtement, à un enduit de parement, à un béton apparent, à un marbre, par la dernière opération de sa mise en œuvre.

Fonds de parcelle : limite de parcelle opposée à la voie de desserte.

G.

Garde-corps : Synonyme de rambarde.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout du toit par opposition au mur pignon.

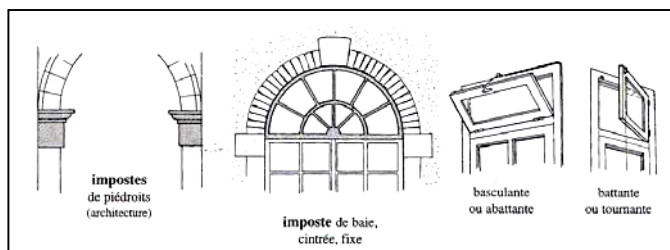
Gratté : Aspect de finition d'une façade obtenu en griffant la surface en tous sens avec une taloche à pointe ou avec la tranche d'une truelle. Voir à enduit.

H.

Huisserie : Pièce de bois fixe formant l'encadrement d'une porte ou d'une fenêtre.

I.

Imposte : Partie généralement vitrée, fixe ou mobile, située au-dessus des vantaux d'une baie.



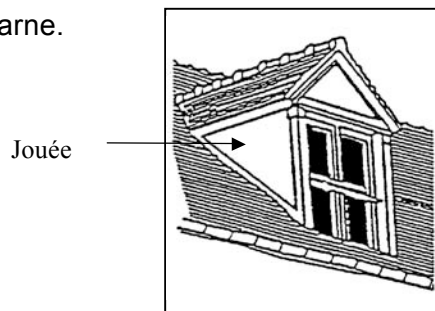
Inclinaison : mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.

Installations classées : Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat.

J.

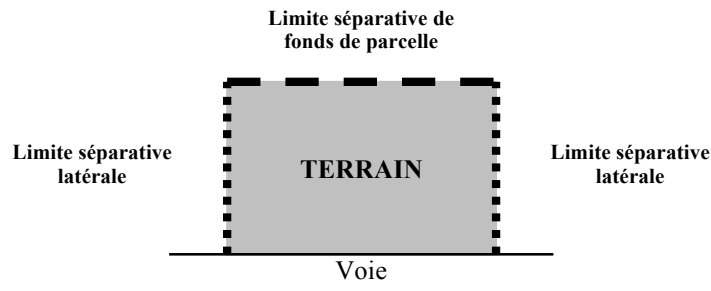
Jouée : Paroi qui compose le remplissage latéral d'une lucarne.



L.

Limite séparative : Limite autre que l'alignement déterminée par la ligne de séparation entre deux propriétés (propriété = unité foncière = terrain = ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire).

Exemple :



Les limites séparatives du terrain comprennent les limites séparatives latérales et la limite séparative de fonds de parcelle

Remarque : l'implantation et les caractéristiques des baies réalisées sur les murs des constructions implantés en limite de propriété rentre dans le champ d'application des articles 675 à 680 de Code civil relatifs aux servitudes de vue :

Art. 675. - *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.*

Art. 676. - *Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.*

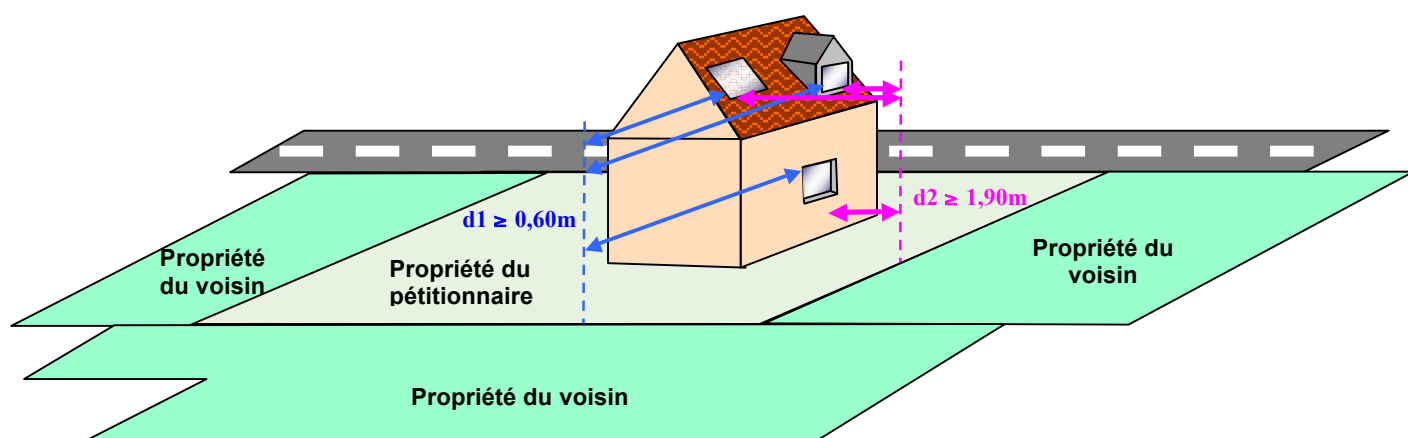
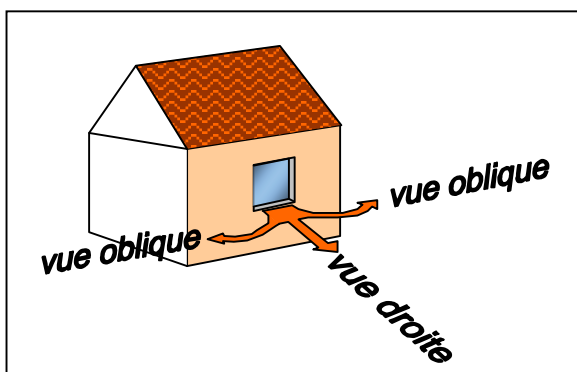
Art. 677. - *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.*

Art. 678. - *(L. n° 67-1253, 30 déc. 1967, art. 35). On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue, ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*

Art. 679. - *(L. n° 67-1253, 30 déc. 1967, art. 35). On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*

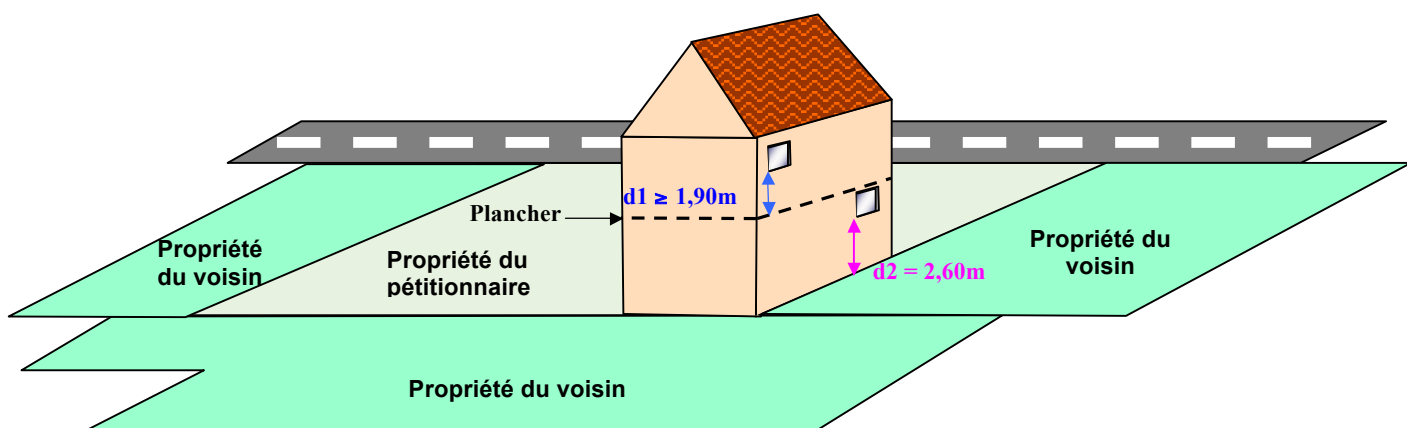
Art. 680. - *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.*

Schémas explicatifs :



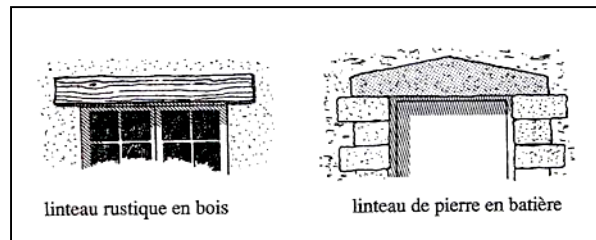
d1 : faisant référence à l'article 679 du Code civil précédemment cité.

d2 : faisant référence à l'article 678 du Code civil précédemment cité.



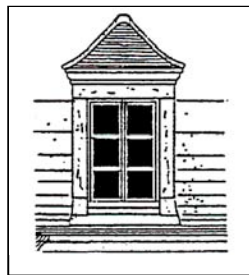
d1 et **d2** : Faisant référence à l'article 677 du Code civil précédemment cité.

Linteau : Traverse reposant sur les deux montants d'une baie, soutenant la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture.



Lissé : Aspect de finition d'une façade obtenu avec une lisseuse métallique ou avec le dos d'une truelle. Voir à enduit.

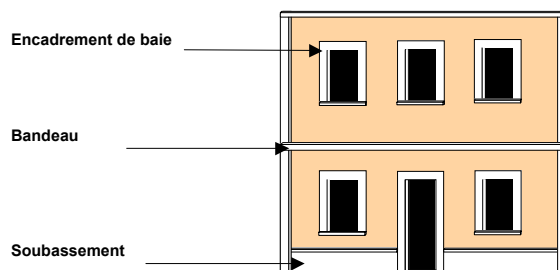
Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.



M.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature : Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.



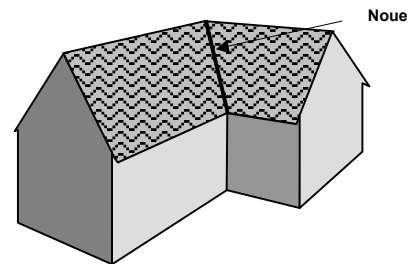
Mortaisé : Dans lequel se trouve une encoche, un évidement ou une cavité afin d'y loger le côté saillant, de même section d'une autre pièce auquel on l'assemble.

Moulure : ornement profilé de forme allongée et régulière, combinant des profils creux ou saillants pour encadrer, souligner, partager les différentes parties d'un ouvrage. L'ensemble des moulures s'appelle la mouluration.

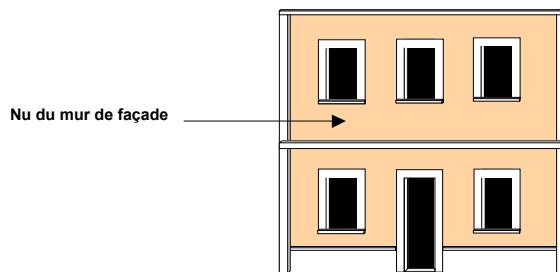
N.

Niveau : ensemble des locaux situés sur un même plan horizontal, d'un bâtiment. Le rez-de-chaussée d'une construction est un niveau. Le rez-de-chaussée et l'étage d'un bâtiment constituent deux niveaux.

Noe (de toiture) : Arête rentrante formée par la rencontre des versants de deux toits



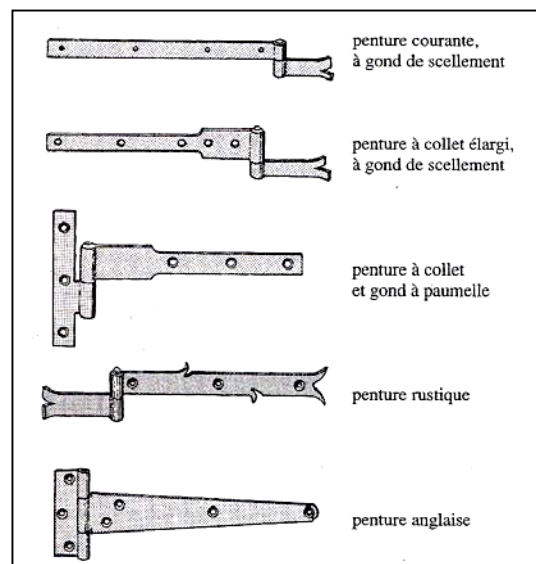
Nu : Plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu.



P.

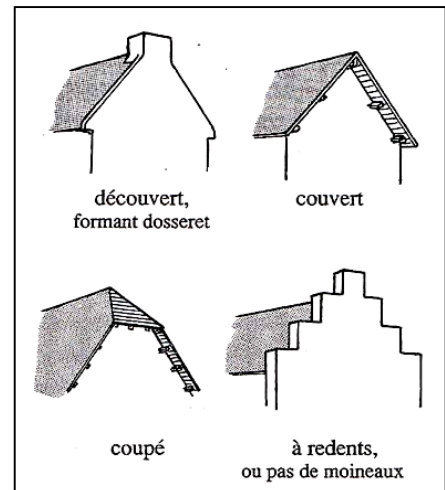
Panne : Pièce horizontale d'une charpente de comble, en bois ou en métal. La panne sablière est celle qui couronne le mur gouttereau à la base du comble

Penture : Pièce de ferrure et de pivotement des portes, volets, etc..., composée d'une bande de métal méplat terminée par un enroulement dans lequel pénètre la fiche du gond scellé ou vissé sur un montant dormant.

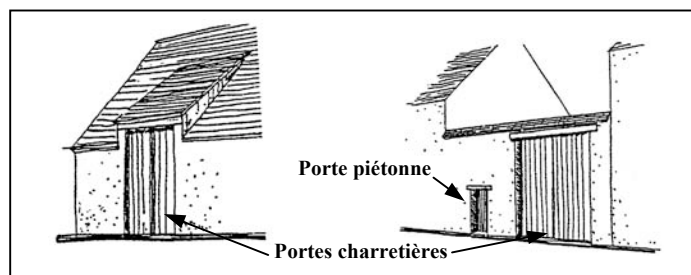


Pièces principales : Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et comprennent éventuellement les chambres isolées.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture



Porte charretière : Haute porte de cour de ferme, à deux vantaux pleins, prévue pour le passage des charrettes.



Porte piétonne : Porte de cour de ferme, à un vantail plein, prévue pour le passage des personnes (se référer à l'illustration ci-dessus).

S.

Sablière : Longue pièce porteuse qui supporte d'autres pièces de la charpente d'une toiture.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Soubassement : Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade.

Souche (de cheminée) : partie hors comble d'un conduit de fumée en maçonnerie.

T.

Taloché : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois. Voir à enduit.

Terrain : voir à propriété.

U.

Unité foncière : voir à propriété.

V.

Vantail : Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

Véranda : Construction couverte dont les côtés peuvent être entièrement vitrés.

Verre dormant : exemple : fenêtre à verre dormant, qualifie une fenêtre destinée à éclairer une pièce sans donner passage à l'air (c'est à dire fixe) mais interdisant de regarder chez autrui.

Verrière : Châssis vitré.

Versant : pente d'une toiture.

Viabilisation : ensemble des travaux de préparation de terrains à bâtir, concernant la voirie et les accès, ainsi que les raccordements aux réseaux publics de distribution souterraine et d'assainissement.

Vue droite : Espace balayé par le regard lorsque la personne qui regarde se place dans l'axe de l'ouverture et lance son regard droit devant elle sans se pencher à gauche ni à droite. Voir à limites séparatives (schémas explicatifs).

Vue oblique : Espace balayé par le regard lorsque l'observateur se place à la fenêtre pour regarder non plus en face de lui mais sur les côtés. Voir à limites séparatives (schémas explicatifs).

Teintes prescrites pour les murs, les toits et les menuiseries

Teintes prescrites pour les murs, les toits et les menuiseries

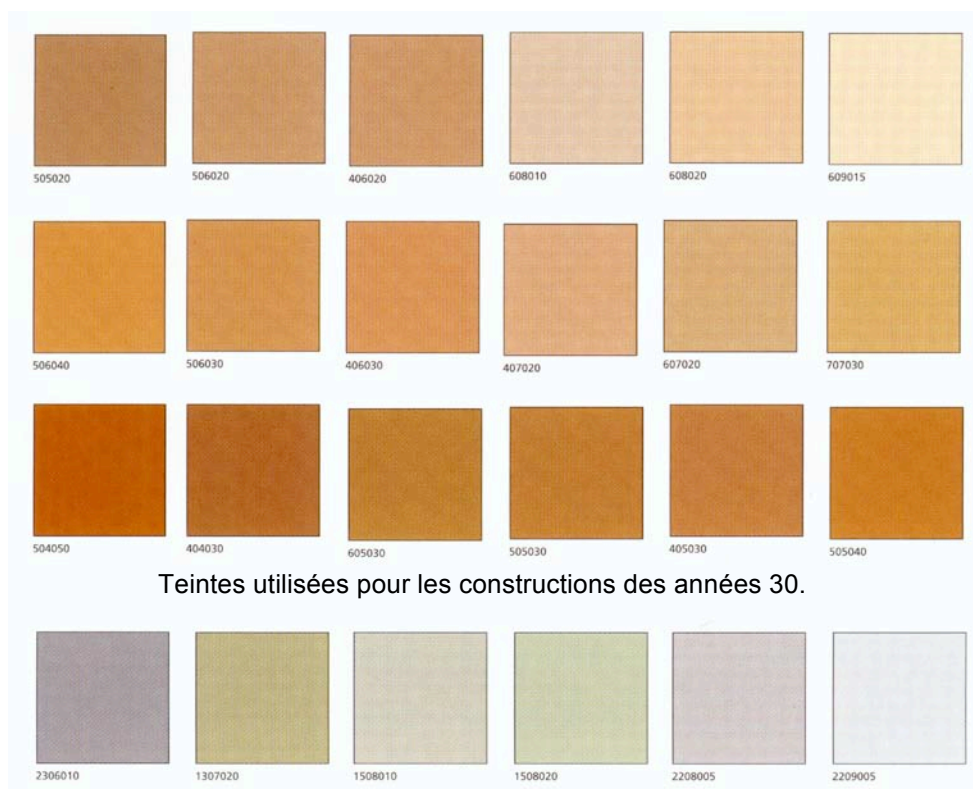
Teintes prescrites pour les murs, les toits et les menuiseries



Les teintes prescrites sont identiques à celles mentionnées dans l'étude de coloration réalisée par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, à l'exception du blanc qui est proscrit par le présent règlement.

LES ENDUITS



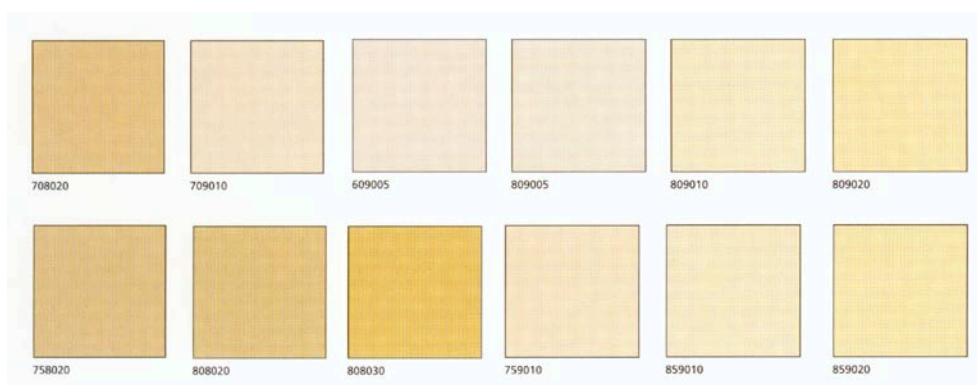


LES PIERRES

Tonalité des grès



Tonalité des calcaires

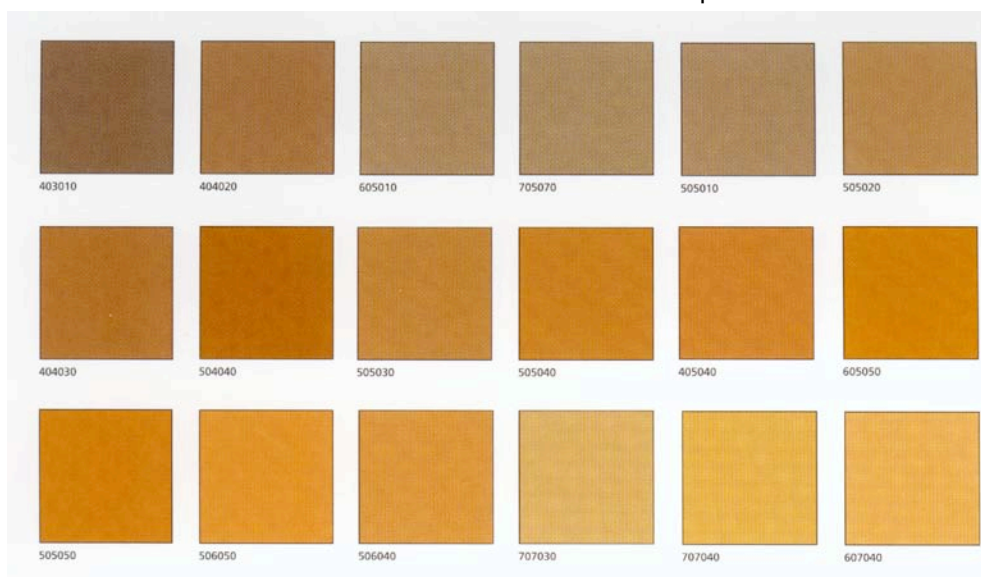


Tonalité des meulières



LES ENCADREMENTS (BANDEAUX, CHAINES ET CORNICHES)

Tonalité des éléments de brique

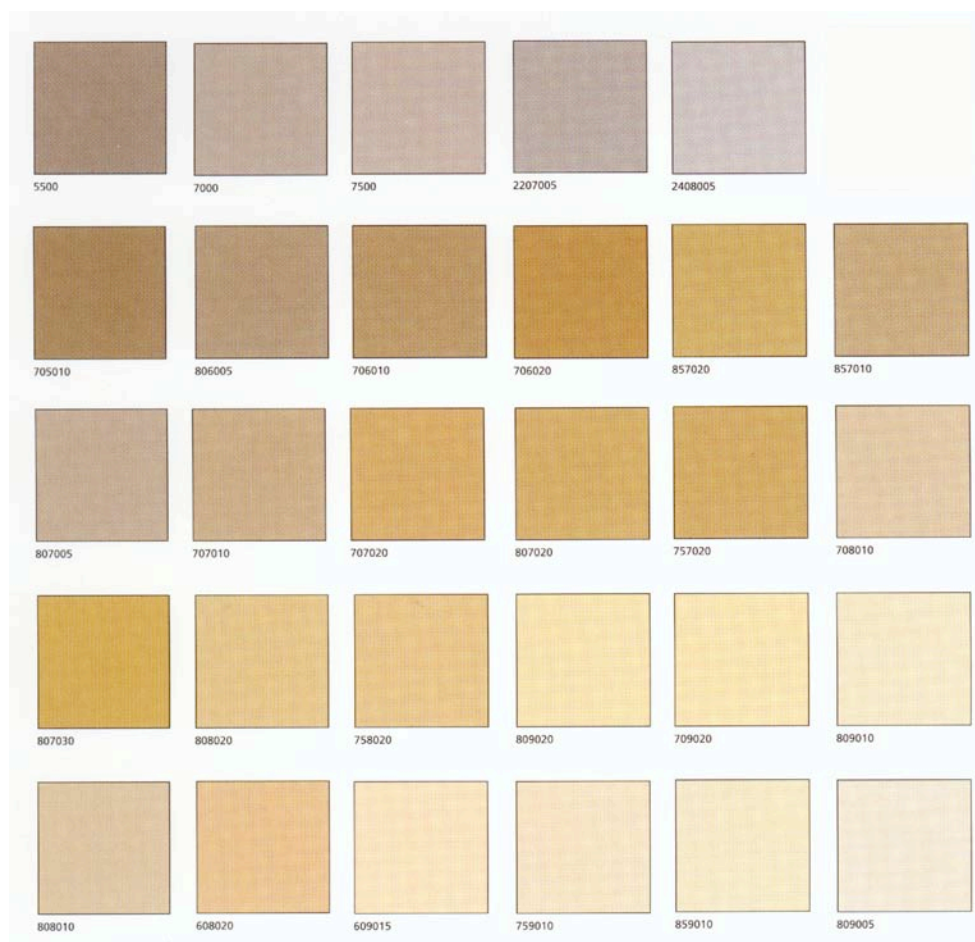


Tonalité des éléments enduits



LES SOUBASSEMENTS

Tonalité des éléments enduits



Tonalité des éléments enduits associés aux meulières



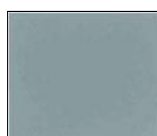
LES MENUISERIES (NON VALABLE POUR LES SERRES DE CULTURE)





LES MENUISERIES DES SERRES DE CULTURE

**LES GRIS
PROCHES DE LA
TEINTE DU ZINC
VIEILLI**



LES TOITURES

Tonalité des tuiles



Tonalité des ardoises

