

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération du 18 décembre 2019 approuvant le PLU.

Le Maire, Patrice Sainsard

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire qu'il couvre en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a, b...).

· **Les zones urbaines** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "U" et font l'objet du titre 2 du présent règlement.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

· **Les zones à urbaniser** sont repérées sur le plan de zonage par un sigle comportant les lettres "AU" et font l'objet du titre 3 du présent règlement.

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

· **La zone agricole** est repérée sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "A" et fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

· **La zone naturelle et forestière** est repérée sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre "N" et fait l'objet du titre 5 du présent règlement.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan de zonage comporte également :

- **des Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

- **des Espaces Boisés Classés.** Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **des éléments de paysage.** Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés aux articles 2 et 11 du règlement de chaque zone concernée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- **des rues ou sentiers piétonniers.** Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Leur tracé est à conserver.

- **des linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver.** Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 2 du règlement de chaque zone concernée.

Le changement de destination des constructions existantes à usage de commerce y est interdit.

- **des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.** Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 2 du règlement de chaque zone concernée.

Dans ces secteurs, les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le PLU conformément au Code de l'Urbanisme.

Elle est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (DPU) porte sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), tel que mentionné sur l'annexe graphique.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

ARTICLE 10 - PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 11 - COURS COMMUNES

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU.

ARTICLE 12 - MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN SITUATION PARTICULIERE

Lorsqu'un même terrain est concerné par des droits à construire différents, le calcul du potentiel constructible s'établit au prorata des droits affectés à chaque partie du terrain.

ARTICLE 13 - MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

ARTICLE 14 : PROTECTION DES LISIÈRES

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

ARTICLE 15 - PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

TITRE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte. Elle correspond au centre-ville, au noyau urbain comprenant le château de la Bonde, et à l'ensemble bâti du château du Rousset.

Cette zone est intégralement couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone UA peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole
- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règle générale :

- Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des abris de jardins admis sous conditions à l'article UA - 2, est interdite dans la bande de 10 mètres figurant au plan de zonage de part et d'autre de la rivière Ecole.

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les caravanes isolées
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains pour résidences démontables
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UA - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs où les zones humides sont avérées ou fortement probables :

. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides, identifiées par la Commission locale de l'eau (CLE), instance de suivi et de mise en œuvre du SAGE « Nappe de Beauce », sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Règle générale :

- Le changement de destination est interdit pour les constructions existantes à usage de commerce dont les façades sont identifiées sur le plan au titre des « linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver ».
- Toute opération de 6 logements ou plus devra comporter un minimum d'un tiers de logements sociaux.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.
- Les abris de jardins, à raison d'un par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale de 2,50 mètres au maximum.
- Les dépendances à usage de stationnement de véhicules situées au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques), à raison d'une par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 35 m² au maximum et leur hauteur totale de 3,50 mètres au maximum.

- Les entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité professionnelle et liés à une construction principale située sur la même unité foncière.
- Les dépendances, sous réserve de n'apporter aucune nuisance au voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA - 3 : DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Il ne sera admis au maximum qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Si elles sont en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UA - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

2 - ASSAINISSEMENT

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UA - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

Toutes les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou bien avec le même recul qu'une construction située soit sur la même unité foncière, soit sur une unité foncière partageant une même limite séparative latérale.

En outre :

Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

ARTICLE UA - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 2,50 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée ne comportent aucune baie,
- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 4 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau inférieure ou égale à 3 mètres,
- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 8 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau supérieure à 3 mètres.

La hauteur au linteau des baies est mesurée au point le plus haut de l'intérieur de la baie (généralement la sous-face du linteau), par rapport au niveau du terrain naturel, existant

avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et les bouches d'aération ne laissant pas passer le regard ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement.

Toutefois :

Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.

En outre :

Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions principales sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 8 mètres l'une de l'autre.

Toutefois :

Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant.

ARTICLE UA - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle qui suit ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, en cas de reconstruction totale ou partielle, il est possible d'utiliser l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En outre, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

ARTICLE UA - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 11 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

En outre, la hauteur totale (HT) des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

ARTICLE UA - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Des servitudes de protection du patrimoine complètent le présent article.

Les panneaux solaires devront être de forme simple, intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Privilégier une installation non visible depuis l'espace public des dispositifs tels que panneaux solaires, antennes, paraboles....

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

ARTICLE UA - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée - En tous les cas, il n'est pas obligatoire de réaliser plus de 2 places par logement. - Pas d'exigence sur les unités foncières concernées par les « linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver » repérés au plan

2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre
3. Constructions à usage de bureaux	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher créée
4. Commerces	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée Pas d'exigence pour les commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² Pas d'obligation sur les « linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver » repérés au plan
5. Industrie	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
6. Artisanat	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée
7. Entrepôts	1 place par tranche entamée de 500 m ² de surface de plancher créée
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
9. Constructions agricoles	Le nombre de places devra correspondre aux besoins

Pour les bâtiments neufs, notamment les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules automobiles légers à quatre roues de manière effective, conformément aux normes en vigueur.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

ARTICLE UA - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation.

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine mixte. Elle correspond aux anciens faubourgs.
Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone UC peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole
- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règle générale :

- Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des abris de jardins admis sous conditions à l'article UC - 2, est interdite dans la bande de 10 mètres figurant au plan de zonage de part et d'autre de la rivière Ecole.

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les caravanes isolées
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains pour résidences démontables
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UC - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs où les zones humides sont avérées ou fortement probables :

. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides, identifiées par la Commission locale de l'eau (CLE), instance de suivi et de mise en œuvre du SAGE « Nappe de Beauce », sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Règle générale :

- Toute opération de 6 logements ou plus devra comporter un minimum d'un tiers de logements sociaux.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.
- Les abris de jardins, à raison d'un par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale de 2,50 mètres au maximum.
- Les dépendances à usage de stationnement de véhicules situées au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques), à raison d'une par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 35 m² au maximum et leur hauteur totale de 3,50 mètres au maximum.
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité professionnelle et liés à une construction principale située sur la même unité foncière.
- Les dépendances, sous réserve de n'apporter aucune nuisance au voisinage.

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC - 3 : DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Il ne sera admis au maximum qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte.

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

Les voies nouvelles ne devront pas se terminer en impasse pour la circulation automobile.

ARTICLE UC - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UC - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

Toutes les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou bien avec un recul minimal de 2 mètres, ou bien avec le même recul qu'une construction située soit sur la même unité foncière, soit sur une unité foncière partageant une même limite séparative latérale.

En outre :

- Les constructions principales seront implantées en totalité dans une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) existantes à la date d'approbation du PLU ou nouvellement créées conformément au présent règlement.

Toutefois, les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes dépassant cette bande, sans aggraver le dépassement existant.

- Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

ARTICLE UC - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 2,50 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée ne comportent aucune baie,

- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 4 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau inférieure ou égale à 3 mètres,
- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 8 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau supérieure à 3 mètres.

La hauteur au linteau des baies est mesurée au point le plus haut de l'intérieur de la baie (généralement la sous-face du linteau), par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et les bouches d'aération ne laissant pas passer le regard ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.
- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, les retraits minimaux exposés plus haut sont réduits de 25 centimètres.

En outre :

- Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les entrepôts seront édifiés avec un retrait au moins égal à leur hauteur totale (HT).

ARTICLE UC - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions principales sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 8 mètres l'une de l'autre.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant.
- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, la distance minimale exposée ci-dessus est réduite de 25 centimètres.

ARTICLE UC - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle qui suit ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, en cas de reconstruction totale ou partielle, il est possible d'utiliser l'emprise au sol existante.

En outre, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

ARTICLE UC - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 11 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

En outre, la hauteur totale (HT) des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

ARTICLE UC - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les règles suivantes sont susceptibles d'être modifiées ou complétées par des servitudes de protection du patrimoine, dans les espaces concernés par celles-ci.

VOLUMES

Les volumes complexes sont interdits.

ORIENTATION DU FAITAGE

La ligne principale de faitage de la toiture sera soit parallèle, soit perpendiculaire à l'alignement ou à une limite d'emprise de voie ou à une limite parcellaire.

TOITURES

La toiture des constructions principales doit être à deux pans, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les combles ne pourront comporter qu'un niveau habitable.

Toutefois, la toiture des annexes et des extensions aux constructions principales pourra être plate ou à très faible pente.

La toiture des dépendances sera de pente inférieure à 10°.

Les panneaux solaires devront être de forme simple, intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Privilégier une installation non visible depuis l'espace public des dispositifs tels que panneaux solaires, antennes, paraboles....

ASPECT DES FACADES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les constructions présenteront l'aspect et le grain de la pierre ou de la maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe. Elles pourront également présenter l'aspect, la couleur et le grain du bois non verni, à condition que leurs chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

MENUISERIES, CONTREVENTS ET PORTES

Ces éléments seront peints aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin présenteront l'aspect et le grain du bois non verni. Ils seront conçus en harmonie avec les bâtiments existants. Les chaînages d'angle seront ajustés sans débord.

VERANDAS

Les vérandas présenteront l'aspect et le grain du verre sur armature de métal ou de bois.

Leur conception et leur aspect seront en harmonie avec la construction à laquelle elles sont accolées.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques (citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

CLOTURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Sont toutefois autorisés :

- une démolition ponctuelle pour réaliser un accès,
- l'édification de constructions sur le même alignement,
- un arasement de la partie du mur située au-delà de 2 mètres de haut (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut), à condition de ne pas créer de rupture de continuité (y compris avec les murs voisins situés dans son prolongement).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, ou en maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe,
- soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe, d'une hauteur comprise entre 60 et 90 centimètres, surmonté d'un barreaudage ajouré (à claire-voie),

- soit d'un grillage ajouré et rigide, doublé d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut). Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs voisins situés dans son prolongement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein, en matériaux naturels ou enduits de chaque côté
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut).

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

PORTES, PORTILLONS ET PORTAILS

Les portes, portillons et portails seront de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.

Le seuil d'accès des portes, portillons et portails sera plus haut que le caniveau situé à son droit.

HAIES

Les essences seront choisies dans la liste en annexe.

AUTRE

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

ARTICLE UC - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée - En tous les cas, il n'est pas obligatoire de réaliser plus de 2 places par logement.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre
3. Constructions à usage de bureaux	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher créée

4. Commerces	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée Pas d'exigence pour les commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ²
5. Industrie	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
6. Artisanat	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée
7. Entrepôts	1 place par tranche entamée de 500 m ² de surface de plancher créée
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
9. Constructions agricoles	Le nombre de places devra correspondre aux besoins

Pour les bâtiments neufs, notamment les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules automobiles légers à quatre roues de manière effective, conformément aux normes en vigueur.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

ARTICLE UC - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.

30 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée d'une profondeur minimale de 2 mètres.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Toutefois, en cas de reconstruction totale ou partielle, il est possible de dépasser les pourcentages ci-dessus à condition de ne pas aggraver le dépassement existant.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichage sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation.

ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine mixte. Elle correspond aux quartiers périphériques à dominante pavillonnaire.

La zone UD comprend le secteur UDa, qui correspond au secteur du lieu-dit « Le Clos d'Eau ».

Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone UD peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole
- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règle générale :

- Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des abris de jardins admis sous conditions à l'article UD - 2, est interdite dans la bande de 10 mètres figurant au plan de zonage de part et d'autre de la rivière Ecole.

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les caravanes isolées
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains pour résidences démontables
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UD - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

Dans les secteurs où les zones humides sont avérées ou fortement probables :

. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides, identifiées par la Commission locale de l'eau (CLE), instance de suivi et de mise en œuvre du SAGE « Nappe de Beauce », sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Règle générale :

- Toute opération de 6 logements ou plus devra comporter un minimum d'un tiers de logements sociaux.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.
- Les abris de jardins, à raison d'un par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale de 2,50 mètres au maximum.

- Les dépendances à usage de stationnement de véhicules situées au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques), à raison d'une par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 35 m² au maximum et leur hauteur totale de 3,50 mètres au maximum.
- Les entrepôts, à condition d'être nécessaires à une activité professionnelle et liés à une construction principale située sur la même unité foncière.
- Les dépendances, sous réserve de n'apporter aucune nuisance au voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD - 3 : DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Il ne sera admis au maximum qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte.

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

Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDa, les voies nouvelles ne devront pas se terminer en impasse pour la circulation automobile.

ARTICLE UD - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UD - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

Toutes les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou bien avec un recul minimal de 5 mètres, ou bien avec le même recul qu'une construction située soit sur la même unité foncière, soit sur une unité foncière partageant une même limite séparative latérale.

En outre :

- Les constructions principales seront implantées en totalité dans une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) existantes à la date d'approbation du PLU ou nouvellement créées conformément au présent règlement.

Toutefois, les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes dépassant cette bande, sans aggraver le dépassement existant.

- Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

ARTICLE UD - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 2,50 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée ne comportent aucune baie,
- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 4 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau inférieure ou égale à 3 mètres,
- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 8 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau supérieure à 3 mètres.

La hauteur au linteau des baies est mesurée au point le plus haut de l'intérieur de la baie (généralement la sous-face du linteau), par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et les bouches d'aération ne laissant pas passer le regard ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.
- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, les retraits minimaux exposés plus haut sont réduits de 25 centimètres.

En outre :

- Le linéaire maximal de constructions édifiées sur les limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.
- Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les entrepôts seront édifiés avec un retrait au moins égal à leur hauteur totale (HT).

ARTICLE UD - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions principales sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 8 mètres l'une de l'autre.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant.

- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, la distance minimale exposée ci-dessus est réduite de 25 centimètres.

ARTICLE UD - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle qui suit ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

En outre, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

ARTICLE UD - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Dans le secteur UDa, la hauteur totale (HT) des constructions principales à toiture plate ou à très faible pente ne doit pas excéder 9,50 mètres.

En outre, dans l'ensemble de la zone UD :

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

En outre, la hauteur totale (HT) des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

ARTICLE UD - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

Les règles suivantes sont susceptibles d'être modifiées ou complétées par des servitudes de protection du patrimoine, dans les espaces concernés par celle-ci.

VOLUMES

Les volumes complexes sont interdits. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

ORIENTATION DU FAITAGE

La ligne principale de faitage de la toiture sera soit parallèle, soit perpendiculaire à l'alignement ou à une limite d'emprise de voie ou à une limite parcellaire.

TOITURES

Dans le secteur UDa, les constructions principales pourront présenter soit une toiture plate ou à très faible pente, soit une toiture à deux pans, dont la pente sera comprise entre 35° et 45° - les combles ne pouvant comporter qu'un niveau habitable.

Dans le restant de la zone UD :

La toiture des constructions principales doit être à deux pans, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les combles ne pourront comporter qu'un niveau habitable.

Toutefois, la toiture des annexes et des extensions aux constructions principales pourra être plate ou à très faible pente.

En outre, dans l'ensemble de la zone UD :

La toiture des dépendances sera de pente inférieure à 10°.

Les panneaux solaires devront être de forme simple, intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Privilégier une installation non visible depuis l'espace public des dispositifs tels que panneaux solaires, antennes, paraboles....

ASPECT DES FACADES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les constructions présenteront l'aspect et le grain de la pierre ou de la maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe. Elles pourront également présenter l'aspect, la couleur et le grain du bois non verni, à condition que leurs chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

MENUISERIES, CONTREVENTS ET PORTES

Ces éléments seront peints aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin présenteront l'aspect et le grain du bois non verni. Ils seront conçus en harmonie avec les bâtiments existants. Les chaînages d'angle seront ajustés sans débord.

VERANDAS

Les vérandas présenteront l'aspect et le grain du verre sur armature de métal ou de bois.

Leur conception et leur aspect seront en harmonie avec la construction à laquelle elles sont accolées.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques (citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

CLOTURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Sont toutefois autorisés :

- une démolition ponctuelle pour réaliser un accès,
- l'édification de constructions sur le même alignement,
- un arasement de la partie du mur située au-delà de 2 mètres de haut (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut), à condition de ne pas créer de rupture de continuité (y compris avec les murs voisins situés dans son prolongement).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe,
- soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe, d'une hauteur comprise entre 60 et 90 centimètres, surmonté d'un barreaudage ajouré (à claire-voie),
- soit d'un grillage ajouré et rigide, doublé d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut). Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs voisins situés dans son prolongement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein, en matériaux naturels ou enduits de chaque côté,
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut).

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

PORTES, PORTILLONS ET PORTAILS

Les portes, portillons et portails seront de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.

Le seuil d'accès des portes, portillons et portails sera plus haut que le caniveau situé à son droit.

HAIES

Les essences seront choisies dans la liste en annexe.

AUTRE

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

ARTICLE UD - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée - En tous les cas, il n'est pas obligatoire de réaliser plus de 2 places par logement.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre
3. Constructions à usage de bureaux	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher créée
4. Commerces	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée
5. Industrie	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
6. Artisanat	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée
7. Entrepôts	1 place par tranche entamée de 500 m ² de surface de plancher créée
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
9. Constructions agricoles	Le nombre de places devra correspondre aux besoins

Pour les bâtiments neufs, notamment les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules automobiles légers à quatre roues de manière effective, conformément aux normes en vigueur.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

ARTICLE UD - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.

30 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée d'une profondeur minimale de 2 mètres.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation.

ZONE UE

La zone UE est une zone destinée aux services publics ou d'intérêt collectif.
Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone UE peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

ARTICLE UE - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

Dans les secteurs où les zones humides sont avérées ou fortement probables :

. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides, identifiées par la Commission locale de l'eau (CLE), instance de suivi et de mise en œuvre du SAGE « Nappe de Beauce », sont

autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 80 m².
- les constructions à usage de bureaux, les garages, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à une destination autorisée et présente dans la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

ARTICLE UE - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UE - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou avec un recul au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UE - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UE - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

ARTICLE UE - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

Les règles suivantes sont susceptibles d'être complétées par des servitudes de protection du patrimoine, dans les espaces concernés par celles-ci.

CLOTURES

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET DES MURS DE CLOTURE

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les revêtements présenteront un aspect mat, velouté ou satiné. Les revêtements brillants ou vernis sont interdits, à l'exception des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les couleurs des façades doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Le blanc pur est interdit. On pourra se référer au nuancier en annexe.

L'ensemble de la couverture présentera la même couleur. Cette couleur sera similaire à la couleur des façades ou plus sombre. On pourra se référer au nuancier en annexe.

HAIES

Les essences seront choisies dans la liste en annexe.

Les panneaux solaires devront être de forme simple, intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

AUTRES

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

ARTICLE UE - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les bâtiments neufs, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

ARTICLE UE - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être occultés par des haies vives ou des clôtures conformes aux prescriptions de l'article UE - 11.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation.

ZONE UH

La zone UH est une zone urbaine mixte. Elle correspond aux quartiers pavillonnaires isolés. Cette zone est intégralement couverte par le site inscrit du Massif des Trois Pignons.

Sur certains secteurs, la zone UH peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UH - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Règle générale :

- Toute opération de 6 logements ou plus devra comporter un minimum d'un tiers de logements sociaux.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.
- Les abris de jardins, à raison d'un par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale de 2,50 mètres au maximum.
- Les dépendances à usage de stationnement de véhicules situées au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques), à raison

d'une par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 35 m² au maximum et leur hauteur totale de 3,50 mètres au maximum, et qu'ils soient liés à une construction principale située sur la même unité foncière.

- Les dépendances, sous réserve de n'apporter aucune nuisance au voisinage.
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité professionnelle et liés à une construction principale située sur la même unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH - 3 : DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Il ne sera admis au maximum qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte.

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

Les voies nouvelles ne devront pas se terminer en impasse pour la circulation automobile.

ARTICLE UH - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

2 - ASSAINISSEMENT

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UH - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres.

En outre :

- Les constructions principales seront implantées en totalité dans une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) existantes à la date d'approbation du PLU ou nouvellement créées conformément au présent règlement.

Toutefois, les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes dépassant cette bande, sans aggraver le dépassement existant.

- Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

ARTICLE UH - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à :

- la moitié (H/2) de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 4 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée ne comportent aucune baie,
- la moitié (H/2) de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 8 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie.

Les châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et les bouches d'aération ne laissant pas passer le regard ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.
- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, les retraits minimaux exposés plus haut sont réduits de 25 centimètres.

En outre :

- Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les entrepôts seront édifiés avec un retrait au moins égal à leur hauteur totale (HT).

ARTICLE UH - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions principales sur une même propriété doivent être implantées à au moins 8 mètres l'une de l'autre.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant.
- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, la distance minimale exposée ci-dessus est réduite de 25 centimètres.

ARTICLE UH - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle qui suit ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 7 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, en cas de reconstruction totale ou partielle, il est possible d'utiliser l'emprise au sol existante.

En outre, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

ARTICLE UH - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

En outre, la hauteur totale (HT) des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

ARTICLE UH - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

VOLUMES

Les volumes complexes sont interdits. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

ORIENTATION DU FAITAGE

La ligne principale de faitage de la toiture sera soit parallèle, soit perpendiculaire à l'alignement ou à une limite d'emprise de voie ou à une limite parcellaire.

TOITURES

La toiture des constructions principales doit être à deux pans, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les combles ne pourront comporter qu'un niveau habitable.

Toutefois, la toiture des annexes et des extensions aux constructions principales pourra être plate ou à très faible pente.

La toiture des dépendances sera de pente inférieure à 10°.

Les panneaux solaires devront être de forme simple, intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

ASPECT DES FACADES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les constructions présenteront l'aspect et le grain de la pierre ou de la maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe. Elles pourront également présenter l'aspect, la couleur et le grain du bois non verni, à condition que leurs chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

MENUISERIES, CONTREVENTS ET PORTES

Ces éléments seront peints aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe.
Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin présenteront l'aspect et le grain du bois non verni. Ils seront conçus en harmonie avec les bâtiments existants. Les chaînages d'angle seront ajustés sans débord.

VERANDAS

Les vérandas présenteront l'aspect et le grain du verre sur armature de métal ou de bois.
Leur conception et leur aspect seront en harmonie avec la construction à laquelle elles sont accolées.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques (citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

CLOTURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Sont toutefois autorisés :

- une démolition ponctuelle pour réaliser un accès,
- l'édification de constructions sur le même alignement,
- un arasement de la partie du mur située au-delà de 2 mètres de haut (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut), à condition de ne pas créer de rupture de continuité (y compris avec les murs voisins situés dans son prolongement).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe,
- soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe, d'une hauteur comprise entre 60 et 90 centimètres, surmonté d'un barreaudage ajouré (à claire-voie),
- soit d'un grillage ajouré et rigide, doublé d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut). Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs voisins situés dans son prolongement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein, en matériaux naturels ou enduits de chaque côté
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut).

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

PORTES, PORTILLONS ET PORTAILS

Les portes, portillons et portails seront de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.

Le seuil d'accès des portes, portillons et portails sera plus haut que le caniveau situé à son droit.

HAIES

Les essences seront choisies dans la liste en annexe.

AUTRE

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

ARTICLE UH - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée - En tous les cas, il n'est pas obligatoire de réaliser plus de 2 places par logement.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre
3. Constructions à usage de bureaux	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher créée
4. Commerces	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée
5. Industrie	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
6. Artisanat	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée

7. Entrepôts	1 place par tranche entamée de 500 m ² de surface de plancher créée
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins
9. Constructions agricoles	Le nombre de places devra correspondre aux besoins

Pour les bâtiments neufs, notamment les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules automobiles légers à quatre roues de manière effective, conformément aux normes en vigueur.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

ARTICLE UH - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

90 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.

70 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée d'une profondeur minimale de 2 mètres.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

ZONE UI

La zone UI est une zone destinée aux activités économiques.

Cette zone est partiellement couverte par le site inscrit du Massif des Trois Pignons.

Sur certains secteurs, la zone UI peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

ARTICLE UI - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce ou d'hébergement hôtelier, à condition de ne pas nuire à la salubrité, à la sécurité et au voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne mettent pas en cause l'environnement et le voisinage.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 80 m².
- les constructions à usage de bureaux, les entrepôts, les garages et les aires de stationnement, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à une destination autorisée et présente dans la zone, et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Si elles sont en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

2 - ASSAINISSEMENT

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UI - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées au moins égal à la hauteur totale (HT) de la construction, définie à l'article UI - 10, avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les reculs minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage de l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées.

ARTICLE UI - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal par rapport aux limites séparatives de :

- 1,50 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée ne comportent aucune baie,
- 4 mètres lorsque ces façades comportent au moins une baie.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.

ARTICLE UI - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UI - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle qui suit ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UI - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 10 mètres, sauf pour des raisons justifiables par la mise en œuvre de process industriels spécifiques.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

ARTICLE UI - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

VOLUMES

Les volumes complexes sont interdits sauf nécessités techniques. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

ASPECT DES FACADES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les revêtements présenteront un aspect mat, velouté ou satiné. Les revêtements brillants ou vernis sont interdits, à l'exception des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les couleurs des façades doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Le blanc pur est interdit. On pourra se référer au nuancier en annexe.

L'ensemble de la couverture présentera la même couleur. Cette couleur sera similaire à la couleur des façades ou plus sombre. On pourra se référer au nuancier en annexe.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'un grillage métallique ajouré et rigide, d'une hauteur totale de 2 mètres au maximum, doublé d'une haie vive, dont les essences seront choisies dans la liste en annexe.

Le seuil d'accès des portes, portillons et portails sera plus haut que le caniveau situé à son droit.

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

HAIES

Les essences seront choisies dans la liste en annexe.

AUTRE

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois.

ARTICLE UI - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les bâtiments neufs, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

ARTICLE UI - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être occultés par des haies vives ou des clôtures conformes aux prescriptions de l'article UI - 11.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

La marge de recul définie à l'article UI - 6 sera traitée en espaces verts à hauteur de 50 % de sa surface.

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation.

TITRE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation principale résidentielle.

La zone 1AU comprend le secteur 1AUa, qui correspond au secteur de la Longue Raie.

Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone 1AU peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les hôtels
- Les commerces
- L'artisanat
- Les entrepôts
- L'industrie
- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les caravanes isolées
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les terrains pour résidences démontables
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE 1AU - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs où les zones humides sont avérées ou fortement probables :

. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides, identifiées par la Commission locale de l'eau (CLE), instance de suivi et de mise en œuvre du SAGE « Nappe de Beauce », sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Règle générale :

- Toute opération de 6 logements ou plus devra comporter un minimum d'un tiers de logements sociaux.

1) SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les abris de jardins, à raison d'un par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale de 2,50 mètres au maximum.
- Les dépendances à usage de stationnement de véhicules situées au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques), à raison d'une par unité foncière, à condition que leur emprise au sol soit de 35 m² au maximum et leur hauteur totale de 3,50 mètres au maximum, et qu'ils soient liés à une construction principale située sur la même unité foncière.
- Les dépendances, sous réserve de n'apporter aucune nuisance au voisinage.

2) En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur,
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
- la voirie.

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme « secteurs d'aménagement d'ensemble », la délivrance des autorisations de construire est subordonnée à la réalisation de l'ensemble des équipements internes au secteur concerné.

3) En outre, les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné.

4) En outre, dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme « secteurs d'aménagement d'ensemble », les constructions et installations autres que les abris de jardin sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, portant sur la totalité des terrains concernés par au moins un des secteurs concernés, sans compromettre l'urbanisation ultérieure des autres secteurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 3 : DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Il ne sera admis au maximum qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte.

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

Lorsque l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit plusieurs accès au secteur concerné, les voies nouvelles ne devront pas se terminer en impasse pour la circulation automobile. Il sera créé le nombre d'accès (motorisés ou non) prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné ; ces accès donneront sur les voies ou terrains indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Lorsque l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne prévoit qu'un seul accès au secteur concerné, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pourront être en impasse ; leur longueur ne devra pas excéder 100 mètres linéaires. Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1AU - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

Toutes les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou bien avec un recul minimal de 5 mètres, ou bien avec le même recul qu'une construction située soit sur la même unité foncière, soit sur une unité foncière partageant une même limite séparative latérale.

En outre, uniquement dans le secteur 1AUa, toutes les constructions pourront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres.

En outre :

- Les constructions principales seront implantées en totalité dans une bande de 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) existantes à la date d'approbation du PLU ou nouvellement créées conformément au présent règlement.
- Les abris de jardins seront implantés au-delà du nu de la façade arrière de la construction principale. En présence de plusieurs voies, cette règle sera respectée pour l'un au moins des alignements.

ARTICLE 1AU - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 2,50 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée ne comportent aucune baie,
- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 4 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau inférieure ou égale à 3 mètres,
- la moitié (H/2) de leur hauteur à l'égout, avec un minimum de 8 mètres, lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie d'une hauteur au linteau supérieure à 3 mètres.

La hauteur au linteau des baies est mesurée au point le plus haut de l'intérieur de la baie (généralement la sous-face du linteau), par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et les bouches d'aération ne laissant pas passer le regard ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les retraits minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ni créer de baie engendrant un non-respect des retraits minimaux exposés plus haut.
- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, les retraits minimaux exposés plus haut sont réduits de 25 centimètres.

En outre :

- Le linéaire maximal de constructions édifiées sur les limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.
- Les locaux techniques bruyants (exemples : locaux techniques de piscines) seront implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions principales sur une même propriété doivent être soit accolées, soit implantées à au moins 8 mètres l'une de l'autre.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant.
- En cas de travaux d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, la distance minimale exposée ci-dessus est réduite de 25 centimètres.

ARTICLE 1AU - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

En outre, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

ARTICLE 1AU - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 10 mètres.

En outre, la hauteur totale (HT) des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

ARTICLE 1AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les règles suivantes sont susceptibles d'être modifiées ou complétées par des servitudes de protection du patrimoine, dans les espaces concernés par celles-ci.

VOLUMES

Les volumes complexes sont interdits. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

ORIENTATION DU FAITAGE

La ligne principale de faîtage de la toiture sera soit parallèle, soit perpendiculaire à l'alignement ou à une limite d'emprise de voie ou à une limite parcellaire.

TOITURES

La toiture des constructions principales doit être à deux pans, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les combles ne pourront comporter qu'un niveau habitable.

Toutefois, la toiture des annexes et des extensions aux constructions principales pourra être plate ou à très faible pente.

La toiture des dépendances sera de pente inférieure à 10°.

Les panneaux solaires devront être de forme simple, intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Privilégier une installation non visible depuis l'espace public des dispositifs tels que panneaux solaires, antennes, paraboles....

ASPECT DES FACADES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les constructions présenteront l'aspect et le grain de la pierre ou de la maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe. Elles pourront également présenter l'aspect, la couleur et le grain du bois non verni, à condition que leurs chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

MENUISERIES, CONTREVENTS ET PORTES

Ces éléments seront peints aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin présenteront l'aspect et le grain du bois non verni. Ils seront conçus en harmonie avec les bâtiments existantes. Les chaînages d'angle seront ajustés sans débord.

VERANDAS

Les vérandas présenteront l'aspect et le grain du verre sur armature de métal ou de bois.

Leur conception et leur aspect seront en harmonie avec la construction à laquelle elles sont accolées.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques (citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

CLOTURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Sont toutefois autorisés :

- une démolition ponctuelle pour réaliser un accès,
- l'édification de constructions sur le même alignement,
- un arasement de la partie du mur située au-delà de 2 mètres de haut (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut), à condition de ne pas créer de rupture de continuité (y compris avec les murs voisins situés dans son prolongement).

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie enduite aux couleurs présentées dans le nuancier en annexe, d'une hauteur comprise entre 60 et 90 centimètres, surmonté d'un barreaudage ajouré (à claire-voie).

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut). Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs voisins situés dans son prolongement.

Ces caractéristiques sont imposées à la totalité de la clôture sur rue, y compris en cas de recul de tout ou partie de celle-ci par rapport à l'alignement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein, en matériaux naturels ou enduits de chaque côté
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut).

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

PORTES, PORTILLONS ET PORTAILS

Les portes, portillons et portails seront de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.

Le seuil d'accès des portes, portillons et portails sera plus haut que le caniveau situé à son droit.

HAIES

Les essences seront choisies dans la liste en annexe.

AUTRE

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

ARTICLE 1AU - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées, à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Nature de la construction	Nombre minimal de places requises
1. Constructions à usage d'habitation (hors logements locatifs sociaux)	- 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher créée - En tous les cas, il n'est pas obligatoire de réaliser plus de 2 places par logement.
2. Constructions à usage de bureaux	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher créée
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places devra correspondre aux besoins

En outre, uniquement dans le secteur 1AUa, il est imposé, dans le cadre de l'aménagement du secteur d'aménagement d'ensemble n° 1, la réalisation d'au moins 60 places ouvertes au public, situées à 80 mètres au maximum de la limite de la voie existante (rue du Guichet).

Pour les bâtiments neufs, notamment les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules automobiles légers à quatre roues de manière effective, conformément aux normes en vigueur.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

ARTICLE 1AU - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.

30 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée d'une profondeur minimale de 2 mètres.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

Les rues ou sentiers piétonniers sont identifiés sur le plan de zonage. Leur tracé est à conserver.

TITRE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur Ad, qui correspond au site de l'entreprise Darégal.

Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone A peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole
- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

ARTICLE A - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

Dans les secteurs où les zones humides sont avérées ou fortement probables :

.Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une

autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides, identifiées par la Commission locale de l'eau (CLE), instance de suivi et de mise en œuvre du SAGE « Nappe de Beauce », sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans la zone A :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne soient pas implantées à une distance de plus de 15 mètres des constructions à usage agricole.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 15 m².
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.

En outre, dans le secteur Ad :

- Les constructions à usage de bureaux, d'industrie, ou d'entrepôt, ainsi que les aires de stationnement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités de recherche et de développement du site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ne devront pas dépasser une longueur maximale de 50 mètres linéaires.

ARTICLE A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif s'il existe.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou avec un recul au moins égal à la moitié (H/2) de la hauteur à l'égout des façades donnant sur le domaine public ou la voie.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas les reculs minimaux exposés plus haut, sans se rapprocher davantage de l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées.

ARTICLE A - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers : celles-ci doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 1,50 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée ne comportent aucune baie,
- 4 mètres lorsque les façades donnant sur la limite séparative concernée comportent au moins une baie.

Les châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et les bouches d'aération ne laissant pas passer le regard ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement.

Toutefois :

- Les extensions pourront être implantées dans le prolongement des constructions principales existantes ne respectant pas la distance minimale exposée ci-dessus, sans aggraver le dépassement existant.

ARTICLE A - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m².

En outre, uniquement dans le secteur Ad :

La règle qui suit ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

1) Constructions à usage d'habitation :

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 11 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

En outre, la hauteur totale (HT) des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

2) Constructions à usage de bureau :

Uniquement dans le secteur Ad :

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 12 mètres.

3) Autres constructions :

Uniquement dans le secteur Ad :

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 18 mètres.

ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

1) Constructions à usage d'habitation ou de bureaux :

Les volumes complexes sont interdits.

La toiture des constructions principales doit être à deux versants, dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Toutefois, pour les constructions à usage de bureaux, la pente de toiture pourra être faible ou nulle.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les couleurs des enduits, des éléments de modénature, des soubassements, des menuiseries et des toitures seront choisies dans le nuancier en annexe.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

2) Constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux serres, aux constructions de faible hauteur et d'emprise au sol inférieure à 40 m² et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des utilisations du sol autorisées.

Les volumes complexes sont interdits. Les constructions présenteront une volumétrie à dominante horizontale, sur plan rectangulaire.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les revêtements présenteront un aspect mat, velouté ou satiné. Les revêtements brillants ou vernis sont interdits, à l'exception des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les couleurs des façades doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Le blanc pur est interdit. On pourra se référer au nuancier en annexe.

L'ensemble de la couverture présentera la même couleur. Cette couleur sera similaire à la couleur des façades ou plus sombre. On pourra se référer au nuancier en annexe.

3) Clôtures :

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Les clôtures seront constituées d'un grillage métallique ajouré et rigide ou / et d'une haie vive, dont les essences seront choisies dans la liste en annexe.

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

4) Haies :

Les essences seront choisies dans la liste en annexe.

ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les bâtiments neufs, on se référera aux obligations en vigueur portant sur la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

ARTICLE A - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts agricoles permanents ainsi que les aires de stationnement doivent être occultés par des haies vives ou des clôtures conformes aux prescriptions de l'article A - 11.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Les éléments de paysage naturels sont identifiés sur le plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les rues ou sentiers piétonniers sont identifiés sur le plan de zonage. Leur tracé est à conserver.

TITRE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

La zone N est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- le secteur Nc, qui correspond au camping,
- le secteur Nj, qui correspond aux jardins,
- le secteur Ni, qui correspond au site du Coquibus.

Cette zone est en partie couverte par des servitudes de protection du patrimoine.

Sur certains secteurs, la zone N peut être concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondations par débordement de la rivière Ecole
- Risque d'inondations par remontées de nappes
- Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Risque de ruissellement

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règle générale :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite dans la bande de 10 mètres figurant au plan de zonage de part et d'autre de la rivière Ecole.

SONT INTERDITES :

Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2.

ARTICLE N - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.
- Dans les « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » identifiés sur le plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Dans les secteurs où les zones humides sont avérées ou fortement probables :

. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides, identifiées par la Commission locale de l'eau (CLE), instance de suivi et de mise en œuvre du SAGE « Nappe de Beauce », sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nc, Nj et Ni :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

Uniquement dans le secteur Nc :

- Les terrains de camping ainsi que les constructions et installations directement nécessaires à leur fonctionnement
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les caravanes isolées
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les aires de jeux et de sports
- Les piscines
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

Uniquement dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins, à condition que leur emprise au sol soit de 12 m² au maximum et leur hauteur totale (HT), définie dans l'article N-10, de 2,50 mètres au maximum, à raison d'un seul abri par unité foncière au maximum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie et aux réseaux divers.

Uniquement dans le secteur NI :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au moins un accès sur une voie ou une emprise ouverte à la circulation publique, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

En outre, uniquement dans le secteur Nj :
La largeur des accès sera de 1,50 mètre au maximum.

ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif s'il existe.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

3 - COLLECTE DES DECHETS

Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimal de 1 mètre.

ARTICLE N - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se mesure au nu extérieur de la façade, en-dehors des parties enterrées.

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE N - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Uniquement dans le secteur Nc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Uniquement dans le secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m².

Uniquement dans le secteur NI :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout (H) se mesure à l'aplomb de tout point de l'égout du toit.

La hauteur totale (HT) se mesure à l'aplomb de tout point le plus haut du toit, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Uniquement dans le secteur Nc :

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

Uniquement dans le secteur Nj :

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Uniquement dans le secteur NI :

La hauteur à l'égout (H) ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) ne doit pas excéder 11 mètres.

Toutefois, la hauteur des extensions peut s'aligner sur celle des constructions existantes auxquelles elles sont accolées.

ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable. La démolition d'un élément de paysage ainsi identifié est interdite.

Les conteneurs destinés à la collecte des déchets stockés à l'extérieur seront occultés par des palissades présentant l'aspect et le grain du bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre. Les panneaux solaires devront être de forme simple, intégrés dans le plan de la toiture et s'accorder avec la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Les règles suivantes sont susceptibles d'être modifiées ou complétées par des servitudes de protection du patrimoine, dans les espaces concernés par celles-ci.

1) Abris de jardin :

Les abris de jardin présenteront l'aspect et le grain du bois non verni.

2) Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Les volumes complexes sont interdits.

La toiture des constructions principales doit être à deux versants, dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les couleurs seront choisies dans le nuancier en annexe.

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits.

3) Clôtures

Les éléments de clôtures ne devront pas aggraver la situation antérieure en matière d'écoulement naturel des eaux pluviales.

ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

ARTICLE N - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être occultés par des haies vives ou des clôtures conformes aux prescriptions de l'article N - 11.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la surface affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en jardin. La plantation d'un arbre à haute tige pour 200 m² est recommandée. Les essences d'arbres et de haies seront choisies dans la liste en annexe.

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Les éléments de paysage naturels sont identifiés sur le plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les rues ou sentiers piétonniers sont identifiés sur le plan de zonage. Leur tracé est à conserver.

ANNEXE 1

GLOSSAIRE

Le glossaire qui suit définit les termes utilisés dans le règlement.

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Alignement

Limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines

Annexe

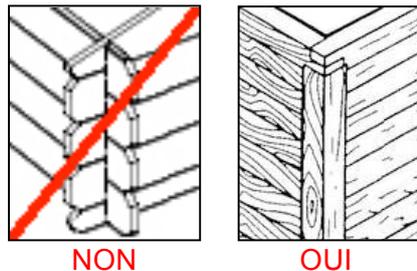
Construction non principale attenante à une construction principale

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur extérieur et destiné à recevoir une menuiserie.
Au sens du présent règlement les portes ne sont pas considérées comme des baies.

Chainage d'angle ajusté sans débord

Voir illustration ci-contre.

**Construction principale**

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance

Construction non principale non attenante (annexe séparée) à une construction principale

Egout

Lorsqu'il est fait référence à l'égout, il faut entendre l'égout de toiture.

Equipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions

Il s'agit des équipements suivants :

- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur,
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaires,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
- la voirie.

Extension d'une construction

Construction contiguë à une construction existante

Emprise de voie

Espace délimité par les limites des propriétés riveraines. Il comprend l'espace de circulation, le stationnement latéral, l'accotement, les trottoirs, les fossés, les talus, etc.

Façade

Face extérieure d'une construction (mur, pan de toit...)

Limite séparative

Limite entre le terrain et les propriétés riveraines

Limite séparative latérale

Limite séparative ayant un contact avec une voie ou avec une emprise publique

Nu extérieur de la façade

Plan vertical de façade compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis modénatures, retraits et saillies.

Terrain naturel

Niveau du sol existant dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol exécutés en vue de la réalisation du projet

Terrain fini

Niveau du sol existant après réalisation du projet

ANNEXE 2

Essences recommandées

La liste qui suit correspond aux recommandations du PNR du Gâtinais français (2016).

Les végétaux conseillés.

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Nous vous invitons vivement à prendre contact avec les techniciens du Parc pour des conseils contextualisés.

✂ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Orme (<i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoïdes</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)✂

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)✂
Bourdaïne (<i>Frangula alnus</i>)✂	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)✂
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)✂	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)✂
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Viorne lantane/Viorne obier (<i>Viburnum lantana /opulus</i>)✂

Persistants et semi-persistants

Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)✂, espèce de mi-ombre	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)✂
	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (<i>Abelia x grandiflora</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Lilas de Californie, Céanothe (<i>Céanothus</i>)
Callicarpa (<i>Callicarpa bodinieri</i>)	Oranger du Mexique (<i>Choisya ternata</i>)
Cistes (<i>Cistus</i>)	Osmanthe (<i>Osmanthus heterophyllus</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)✂	Potentille (<i>Potentilla fruticosa</i>)
Deutzia (<i>Deutzia</i>)	Seringat (<i>Philadelphus</i>)
Escallonia (<i>Escallonia</i>)	Spirée (<i>Spiraea arguta</i> , <i>thunbergii</i> , <i>x vanhouttei</i>)
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	Symphorine (<i>Symphoricarpos albus</i>)
Laurier-tin (<i>Viburnum tinus</i>)✂	

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* - variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' - variété persistante)Ж
Clématite (*Clematis*)Ж
Glycine (*Wisteria sinensis*)Ж

Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre commun (*Hedera helix*)Ж
Rosiers grimpants
Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule à oreillettes *Salix aurita*

Saule à trois étamines *Salix triandra*
Saule fragile *Salix fragilis*
Saule pourpre *Salix purpurea* humides
Saule roux *Salix acuminata*
Sureau noir *Sambucus nigra*
Tremble (*Populus tremula*)

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Carex à épis pendants *Carex pendula*
Carex cuivré *Carex cuprina*
Carex des marais *Carex acutiformis*
Carex des rives *Carex riparia*
Carex espacé *Carex remota*
Carex faux souchet *Carex pseudocyperus*
Carex hérissé *Carex hirta*
Carex paniculé *Carex paniculata*
Carex raide *Carex elata*
Grand plantain d'eau *Alisma plantago-aquatica*
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc à fruits luisants *Juncus articulatus*
Jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*
Jonc aggloméré *Juncus conglomeratus*
Jonc des crapauds *Juncus bufonius*
Jonc épars *Juncus effusus*

Jonc glauque *Juncus inflexus*
Lycopée d'Europe (*Lycopus europaeus*)
Massette à feuilles étroites *Typha angustifolia*
Massette à feuilles larges *Typha latifolia*
Menthe à feuilles rondes *Mentha suaveolens*
Menthe aquatique *Mentha aquatica*
Menthe des champs *Mentha arvensis*
Myosotis des marais *Myosotis palustris*
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Renouée amphibie *Polygonum amphibium*
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Rubanier rameux *Sparganium erectum*
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
Salicaire (*Lythrum salicaria*)
Scirpe des marais *Eleocharis palustris*
Véronique mouron d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)
Genet (*Cytisus scoparius*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Néflier (*Mespilus germanica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charmille (*Carpinus betulus*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Cornouiller male (*Cornus mas*)
Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou

Berberis

Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Eléagnus à feuillage panaché

Eucalyptus (*Eucalyptus*)

Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)

Houx / Ilex (*sauf Ilex aquifolium*)

Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)

Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)

Thuya (*Thuja*)

Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-verniss du Japon (*Ailanthus altissima*)

Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)

Aucuba (*aucuba japonica*)

Bambous (*Phyllostachis*)

Cerisier tardif (*Prunus serotina*)

Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)

Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)

Erbable negundo (*Acer negundo*)

Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)

Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)

Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

Mahonia (*mahonia aquifolium*)

Mimosa (*Acacia dealbata*, *A. longifolia*, *A. saligna* et *A. retinodes*)

Mûrier blanc (*Morus alba*)

Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)

Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)

Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)

Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)

Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)

Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)

Jonc grêle (*Juncus tenuis*)

Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)

Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)

Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)

Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)

Petite lentille d'eau (*Lemna minutii* et *L. turionifera*)

Vivace, herbacée

Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*, *A. x salignus*)

Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I. balfouri*, *I. capensis*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)

Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)

Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)

Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)

Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)

Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)

Orpin bâtard (*Sedum spirium*)

Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum cuspidatum*)

Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)

Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)

Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)

Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)

Seneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)

Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)

Solidage glabre (*Solidago gigantea*)

Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)

Véronique de Perse (*Veronica persica*)

Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)

Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

ANNEXE 3

Nuancier coloré du bâti

Le nuancier qui suit correspond aux recommandations du PNR du Gâtinais français.

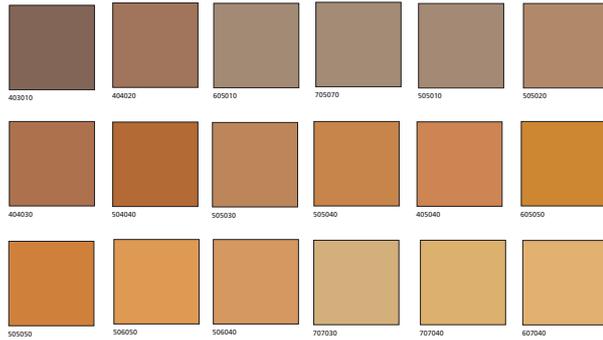
1) Nuancier spécifique aux constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureaux, et à leurs clôtures

Le nuancier qui suit correspond aux recommandations du PNR du Gâtinais français.
Il est réalisé à partir des résultats de l'étude de coloration réalisée en 2001 sur commande du Parc.

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de
brique



Tonalités des éléments
enduits

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les soubassements



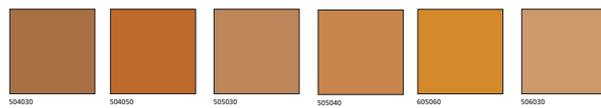
© Parc naturel régional du Gâtinais français • 2000/2001



© Parc naturel régional du Gâtinais français • 2000/2001



Tonalités des éléments enduits



Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les fenêtres, volets et portes



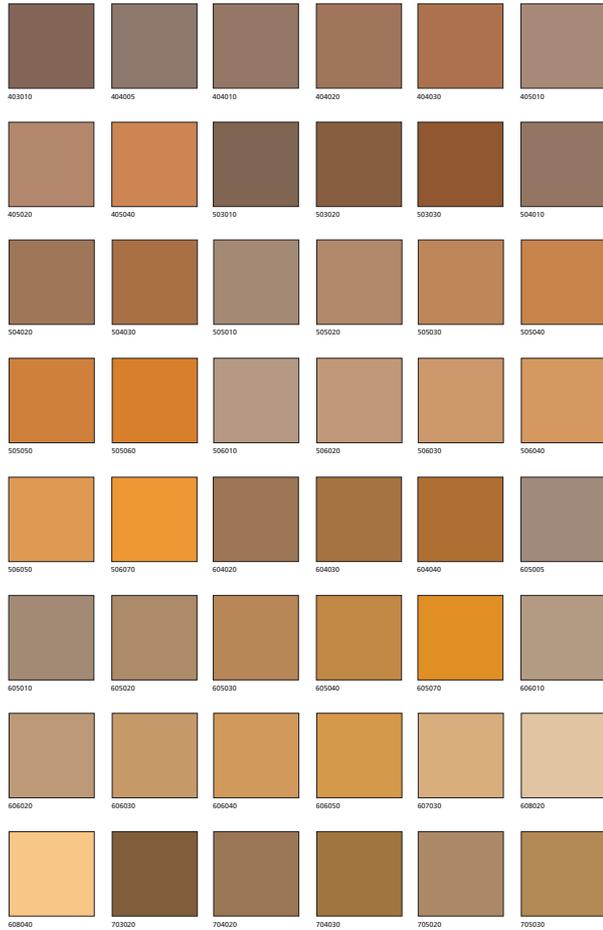
© 2000/2001, Parc naturel régional du Gâtinais français

902010	403010	6500	7500	9000	0
203020	203040	303030	303045	304030	304040
403030	403040	404030	404040	404050	404060
403020	505050	405040	305030	305030	306030
704020	405020	405030	506030	507030	507020
703020	704030	606030	606040	707040	859030
708030	608020	709020	809020	859020	859020
608010	708010	808010	609015	759020	609005
759010	709010	909010	809005	859010	809010

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les toitures



Tonalités des tuiles



Tonalités des ardoises

2) Nuancier spécifique aux constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt

Le nuancier qui suit correspond aux recommandations du PNR du Gâtinais français.
Il est extrait de l'étude d'intégration du bâti contemporain réalisée en 2010 sur commande du Parc.

LES PALETTES

Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

	référence couleurs		
Les clairs			
	référence nuancier* 609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	
		809010	
Les gris colorés			
	608010	758020	
	708010	608020	
	808010	808010	
Les foncés			
	607010	607020	
	757020	757020	

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.