

Plan Local d'Urbanisme

Communauté de Communes du Betz et de la Cléry

4 – Règlement d'urbanisme

- Révision générale du PLU prescrite le 4 février 2004.
- Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 mai 2012.
- PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 mai 2013.
- Modifié le 16 juin 2015.
- Mise en compatibilité le 21 décembre 2020.
- Mise en compatibilité le 06 juillet 2023.
- Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2024.
- Révision allégée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2025.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Betz et de la Cléry (Loiret).

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

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.

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

2.4 - En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Président de la Communauté de Communes du Betz et de la Cléry, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de la région CENTRE – Service régional de l'archéologie (6 rue de la Manufacture 45000 ORLEANS Cedex – T. 02.38.78.85.00).

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « 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 de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des

mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art.1) ».

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...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. ».

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés- éléments de paysage

3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UI

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU
- la zone 2AU

La zone agricole dite A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV.

La zone naturelle et forestière dite N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V.

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés,
- les éléments de paysage au sens de l'article L 123.1 - alinéa 7.

3.3 - Le permis de démolir est exigible en vertu de l'article R 421.28 dans les cas suivants :

- pour toute construction ou partie de construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- pour toute construction ou partie de construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30-1 du code du patrimoine,
- pour toute construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 7 de l'article L123-1.

3.4 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la communauté de communes : chaque commune a délibéré individuellement, avant la mise en application du présent PLU.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond aux centres-bourgs anciens, où les bâtiments sont souvent édifiés à l'alignement de la voie et en ordre continu.

Elle comporte **un secteur UAa** correspondant au centre ancien de Courtenay.

Dans ce secteur, il est souhaitable de préserver à la fois le caractère patrimonial des constructions, mais aussi de permettre le maintien et la création des activités commerciales et de services.

Elle comprend également **un secteur UAb** correspondant aux communes de Louzouër et La Chapelle-Saint-Sépulcre dont la nature des sols (humidité, faible absorption) et le caractère typologique traditionnel des parcelles a conduit à demander des caractéristiques particulières pour les terrains constructibles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations à destination agricole,
- Les constructions et installations à destination industrielle,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UA2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf si celles-ci sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de service,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les dépôts de véhicule susceptibles de contenir plus de 9 unités,
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
- Les habitations légères de loisir,
- L'installation de caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables à l'intérieur des périmètres de protection définis au titre des servitudes d'utilité publique.

Dans l'ensemble de la zone UA y compris dans les secteurs UAa et UAb :

a) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

b) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

c) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone, ne sont admis que :

- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.
- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants. Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

d) Les constructions spécifiques à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'équipement collectif, ainsi que l'affectation d'une partie d'une habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal.

Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.

Il est rappelé en outre, que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Pour être constructible, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'alignement désigne la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

1. Toute construction ou installation doit être édifiée en prenant comme implantation de référence :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu de l'une des façades des constructions existantes jouxtant la parcelle concernée. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies au minimum, excepté si le double alignement se justifie pour des raisons urbanistiques.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif doivent être implantés de manière à s'insérer le mieux possible dans le site.

3. Toutefois, une implantation avec un retrait différent par rapport à l'alignement peut-être acceptée pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

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

1. Les constructions sur rue devront être édifiées en ordre continu ou semi-continu c'est-à-dire implantées sur au moins une limite parcellaire.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois m ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

2. Les annexes de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur et non visibles depuis l'espace public peuvent être implantées en limite ou en retrait.

3. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative peut être admise ou exigée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes (à condition de ne pas aggraver la non-conformité), ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

Dans la zone UA, sauf dans le secteurs UAa :

a) La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit, doit être au maximum égale à celle de l'égout du toit du bâtiment limitrophe (voisin immédiat) le plus élevé. Dans le cas où le terrain concerné n'est pas situé à proximité immédiate d'une parcelle bâtie, la hauteur de la construction ne peut excéder 4 m à l'égout du toit, sans que le faîtage ne puisse excéder 9m50.

Dans la zone UAa à Courtenay :

b) La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit, doit être au maximum égale à celle de l'égout du toit du bâtiment limitrophe (voisin immédiat) le plus élevé. Dans le cas où le terrain concerné n'est pas situé à proximité immédiate d'une parcelle bâtie, la hauteur de la construction ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans les secteurs UAa et UAb :

c) Derrière le front bâti sur rue, la hauteur des constructions nouvelles mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 3 m à l'égout du toit, sans que le faîtage ne puisse excéder 5 m.

Toutefois, ces hauteurs peuvent être dépassées si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de ~~60~~ 40 cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens typiques du Gâtinais (présentant une architecture traditionnelle régionale) :

- a) Les toitures des bâtiments existants anciens devront être refaites à l'identique ou en tuiles aspect plates couleur terre cuite vieillie (minimum 32U/m²),
- b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en brique seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.

C – Dispositions spécifiques aux autres bâtiments :

- a) Les toitures seront au moins à deux pans, de pente comprise entre 20 et 45°.
- b) Les toitures seront revêtues :
 - soit de tuiles aspect plate, couleur terre cuite vieillie (minimum 32U/m²),
 - soit d'ardoises.

Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdits.

c) Faîtage :

- pour les bâtiments implantés côté rue, la ligne de faîtage du corps principal devra être parallèle à la rue.
- Pour les autres bâtiments, la ligne de faîtage devra être parallèle à celles des bâtiments voisins.

D - Eléments en toiture

a) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais pour les constructions neuves, ils devront être intégrés dans le plan de la toiture.

b) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

c) Dans la mesure du possible, les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

E – Traitement des façades

a) Matériaux :

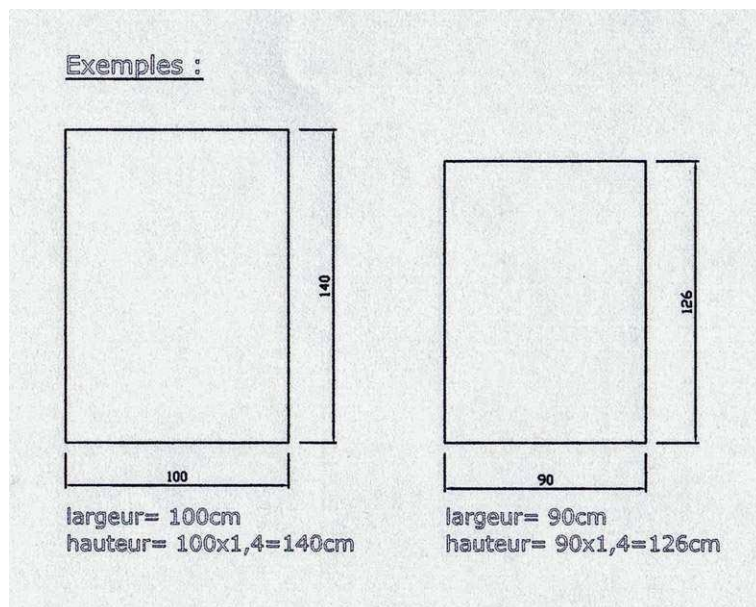
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

- Les briques de parement devront être mises en œuvre de manière à ne pas être en saillie par rapport à l'enduit de son support.
 - Seules les pierres de parement d'aspect pierre de taille sont autorisées et seront mises en œuvre de manière à ne pas être en saillie par rapport à l'enduit de son support.
 - Les enduits auront une finition talochée fin ou brossée.
 - Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc (teinte à choisir dans le nuancier joint au présent règlement).
- Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.
- Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé brut ou lasuré de teinte gris à beige.
 - Les constructions bois en madriers, avec débords apparents, ou rondins de bois apparents, sont strictement interdites.

b) Ouvertures

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes. Pour ces dernières ils pourront être dissimulés à la vue par des lambrequins bois ou métal.

Les châssis donnant côté espace public devront être plus haut que large (proportion minimum de 1,4).



Les châssis, les volets et les portes seront revêtus d'une peinture dont le ton permettra une bonne intégration au bâti existant.

F – Annexes :

- Les annexes non accolées de moins de 16m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.
- Les autres annexes devront respecter les points suivants :
 - Revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, identiques à celles de la construction principale.
 - Les toitures seront à un ou 2 pans, de pente comprise entre 20° et 45°.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les vérandas et aux extensions vitrées, de même que la prescription en matière de pente de toiture.

G – Clôtures :

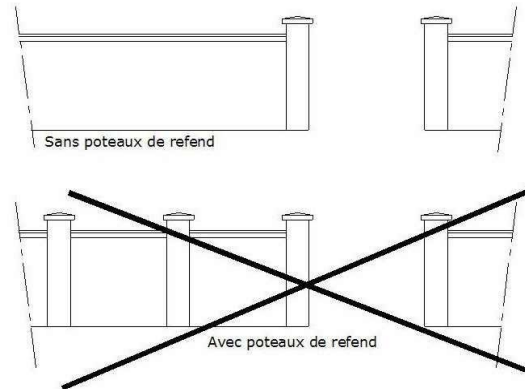
- Leur hauteur est limitée à 1,80 m hors tout.
- Elles devront être constituées soit d'un mur plein maçonné, ou d'un mur bahut revêtu d'un enduit identique à la

construction, soit de tout autre matériau convenablement mis en œuvre, grille, grillage, lices...

c) Les clôtures constituées d'éléments plan en béton préfabriqué, panneaux de bois, panneaux de particules sont interdites. Sont admises les clôtures présentant une plaque au sol dont la hauteur n'excède pas 0,4 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

d) Les murs pleins ou murs bahuts devront être lisses (sans poteaux de refends : voir schéma ci-dessous) et revêtus d'un enduit taloché fin de teinte pierre claire à l'exception du blanc pur. Les inclusions de fausses pierres ou fausses briques sont interdites.

Exemples :



e) Dans le cas des terrains en pente : les poteaux de refents seront autorisés.

H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

a- dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées,...), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.

b- Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

AU TITRE DE LA SERVITUDE DES MONUMENTS HISTORIQUES DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POURRONT ETRE EXIGEES.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas de construction d'habitat collectif, il est demandé de prévoir une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est conseillé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de parcelle non bâtie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UA.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux petites activités sans nuisances. Elle correspond aux constructions postérieures à 1920.

La zone comprend **un secteur UBa**, correspondant aux quartiers situés à proximité du centre ancien de Courtenay et **un secteur UBb** correspondant aux communes de Saint-Loup-de-Gonois, Louzouër et La Chapelle-Saint-Sépulcre dont la nature des sols (humidité, faible absorption) et le caractère typologique traditionnel des parcelles a conduit à demander des caractéristiques particulières pour les terrains constructibles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations à destination agricole,
- Les constructions et installations à destination industrielle,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UB2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf si celles-ci sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de service,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les dépôts de véhicule susceptibles de contenir plus de 9 unités,
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
- Les habitations légères de loisir,
- L'installation de caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables à l'intérieur des périmètres de protection définis au titre des servitudes d'utilité publique.

Dans l'ensemble de la zone UB y compris dans les secteurs UBa et UBb :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

c) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

d) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone, ne sont admis que :

d1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.

d2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

d3- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants. Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

d4- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

e) L'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel (commerce, bureau, services, artisanat).

Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg ou du quartier.

f) Les constructions spécifiques à usage de commerce de détail, de bureaux, de services ou d'équipement collectif.

Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.

Dans le secteur UBa :

g) Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités, à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

Il est rappelé en outre, que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Pour être constructible, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'alignement désigne la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

1. Toute construction ou installation peut être implantée à l'alignement.
2. En cas de retrait, les constructions neuves devront respecter un recul minimum :
 - de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3. Toutefois, une implantation avec un retrait différent par rapport à l'alignement peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.
2. Les annexes de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur et non visibles depuis l'espace public peuvent être implantées en limite ou retrait.
3. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.
2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques,

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme
architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement, d'extension de bâtiments existants ou de reconstruction d'un bâtiment existant qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 m et la hauteur totale au faîtage (hors superstructures telles que cheminées ou antennes) ne pourra excéder 12,50 m.

2. Dans la zone UB proprement dite, y compris dans le secteur UBb, la hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 4,5 m et la hauteur totale au faîtage (hors superstructures telles que cheminées ou antennes) ne pourra excéder 8 m

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens typiques du Gâtinais (présentant une architecture traditionnelle régionale) :

Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles aspect plates couleur terre cuite vieillie.

En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en brique seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.

C – Dispositions spécifiques aux autres bâtiments :

- a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 20 et 45°.
- b) Les toitures seront revêtues :
 - soit de tuiles couleur terre cuite vieillie,
 - soit d'ardoises,
 - soit de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdits.

D - Eléments en toiture

a) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais pour les constructions neuves, ils devront être intégrés dans le plan de la toiture.

b) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

c) Dans la mesure du possible, les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

E – Traitement des façades

Matériaux :

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

b) Les briques de parement devront être mises en œuvre de manière à ne pas être en saillie par rapport à l'enduit de son support.

c) Seules les pierres de parement d'aspect pierre de taille sont autorisées et seront mises en œuvre de manière à ne pas être en saillie par rapport à l'enduit de son support.

d) Les enduits auront une finition taloché fin ou brossée.

e) Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc (teinte à choisir dans le nuancier joint au présent règlement). Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.

f) Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé brut ou lasuré de teinte gris à beige.

g) Les constructions bois en madriers, avec débords apparents, ou rondins de bois apparents, sont strictement interdites.

h) Ouvertures

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes. Pour ces dernières, ils pourront être dissimulés à la vue par des lambrequins bois ou métal.

F – Annexes :

a) Les annexes non accolées de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.

b) Les annexes non accolées de plus de 16 m² de surface de plancher et/ou de plus de 3,50 m de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :

- revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, similaires à celles de la construction principale,
- Les toitures seront à un ou 2 pans, de pente comprise entre 20° et 45° .
- Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les vérandas et aux extensions vitrées, de même que la prescription en matière de pente de toiture.

G – Clôtures :

a) Leur hauteur est limitée à 1,80 m hors tout.

b) Elles devront être constituées soit d'un mur plein maçonné, ou d'un mur bahut revêtu d'un enduit identique à la construction, soit de tout autre matériau convenablement mis en œuvre, grille, grillage, lices...

c) Les clôtures constituées d'éléments plan en béton préfabriqué, panneaux de bois, panneaux de particules sont interdites. Sont admises les clôtures présentant une plaque au sol dont la hauteur n'excède pas 0,4 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

a) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées,...), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.

b) Pour des constructions publiques ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

AU TITRE DE LA SERVITUDE DES MONUMENTS HISTORIQUES DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POURRONT ETRE EXIGEES.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, sauf disposition spécifique légale pour certains types d'habitat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est conseillé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de parcelle non bâtie.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison de 2 arbres de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient des sols.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat et correspondant aux lotissements boisés établis sur plusieurs communes dans les années 70.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations à destination agricole,
- Les constructions et installations à destination industrielle,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UC2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf si celles-ci sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de service,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les dépôts de véhicule susceptibles de contenir plus de 9 unités,
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
- Les habitations légères de loisir,
- L'installation de caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables à l'intérieur des périmètres de protection définis au titre des servitudes d'utilité publique.

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone, ne sont admis que :

b1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.

b2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

b3- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

b4- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

c) L'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel (commerce, bureau, services, artisanat) sous réserve que ces activités ne génèrent ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg ou du quartier.

d) Les constructions spécifiques à usage de commerce de détail, de bureaux, de services ou d'équipement collectif sous réserve que ces activités ne génèrent ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg ou du quartier.

Il est rappelé en outre, que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En raison de la typologie particulière des hameaux boisés, il ne sera admis que la construction d'un seul logement par unité foncière constituée au 1^{er} janvier 2007.

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

L'alignement désigne la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

1. Toute construction ou installation, devra respecter un recul minimum :
 - de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation avec un retrait différent par rapport à l'alignement peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

2. Les annexes de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur et non visibles depuis l'espace public peuvent être implantées en limite ou en retrait.

3. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 4,50 m et la hauteur totale au faîtage (hors superstructures telles que cheminées ou antennes) ne pourra excéder 8 m.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

- 2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

En raison de la nature particulièrement humide des terrains, la création de sous-sol est fortement déconseillée.

B – Dispositions spécifiques aux habitations :

a) Les toitures seront à 2 ou 4 pans, de pente comprise entre 35 et 45°.

b) Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles de couleur terre cuite vieillie,
- soit d'ardoises,
- soit de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdits.

C - Eléments en toiture

a) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais pour les constructions neuves, ils devront être intégrés dans le plan de la toiture.

b) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

c) Dans la mesure du possible, les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

D – Traitement des façades

Matériaux :

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

b) Les briques de parement devront être mises en œuvre de manière à ne pas être en saillie par rapport à l'enduit de son support.

c) Seules les pierres de parement d'aspect pierre de taille sont autorisées et seront mises en œuvre de manière à ne pas être en saillie par rapport à l'enduit de son support.

d) Les enduits auront une finition taloché fin ou brossée.

e) Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc (teinte à choisir dans le nuancier joint au présent règlement). Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.

f) Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé brut ou lasuré de teinte gris à beige.

g) Les constructions bois en madriers, avec débords apparents, ou rondins de bois apparents, sont strictement interdites.

h) Ouvertures :

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes. Pour ces dernières ils pourront être dissimulés à la vue par des lambrequins bois ou métal.

E – Annexes :

- a) Les annexes non accolées de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas règlementées par l'article 11.
- b) Les annexes non accolées de plus de 16 m² de surface de plancher et/ou de plus de 3,50 m de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public ou privé desservant la construction devront respecter les points suivants :
 - revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, similaires à celles de la construction principale,
 - Les toitures seront à un ou 2 pans, avec une pente minimum de 20° à 45°.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.
- c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les vérandas et aux extensions vitrées, de même que la prescription en matière de pente de toiture.

F – Clôtures :

- a) Leur hauteur est limitée à 1,80 m hors tout.
- b) Elles devront être constituées soit d'un mur plein maçonné, ou d'un mur bahut revêtu d'un enduit identique à la construction, soit de tout autre matériau convenablement mis en œuvre, grille, grillage, lices...
- c) Les clôtures constituées d'éléments plan en béton préfabriqué, panneaux de bois, panneaux de particules sont interdites. Sont admises les clôtures présentant une plaque au sol dont la hauteur n'excède pas 0,4 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

G – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- a) dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, élaboré dans un souci de développement durable (toiture végétalisées,...), et dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.
- b) Pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement architectural et urbain.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'abattage des arbres devra être limité à l'implantation des constructions (maximum 10 m autour des constructions) et aux voiries d'accès. En aucun cas, l'abattage de l'ensemble des arbres de haute tige existants sur la parcelle ne pourra être autorisé.

Il est conseillé la plantation (ou la conservation) d'au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de parcelle non bâtie.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison de 2 arbres de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient des sols.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD correspond aux hameaux équipés d'un minimum de réseaux, et qui présentent une typologie particulière, tant du point de vue de l'implantation que de l'aspect extérieur des constructions, souvent de grande qualité.

La zone comprend un secteur UDb correspondant aux communes de Louzouër, La Chapelle-Saint-Sépulcre et Saint-Loup-de-Gonois dont la nature des sols (humidité, faible absorption) et le caractère typologique traditionnel des parcelles a conduit à demander des caractéristiques particulières pour les terrains constructibles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations à destination agricole,
- Les constructions et installations à destination industrielle,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UD2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf si celles-ci sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de service,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les dépôts de véhicule susceptibles de contenir plus de 9 unités,
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
- Les habitations légères de loisir,
- L'installation de caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables à l'intérieur des périmètres de protection définis au titre des servitudes d'utilité publique.

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

c) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone, ne sont admis que :

- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.
- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

Dans le cas d'installations classées existantes, l'extension et l'aménagement sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

- Le changement de destination, avec extension éventuelle, des bâtiments existants pour des occupations et

d) Les constructions spécifiques à usage de bureaux, de services, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal.
Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du hameau.

Il est rappelé en outre que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'alignement désigne la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

1. Toute construction ou installation peut être implantée à l'alignement.

2. En cas de retrait, les constructions neuves devront respecter un recul minimum :

- De 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19
- De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3. Toutefois, une implantation avec un retrait différent par rapport à l'alignement peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.

2. Les annexes de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur et non visibles depuis l'espace public peuvent être implantées en limite ou en retrait.

3. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 4,50 m, sans

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme
que le faîtage ne puisse excéder 8 m.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions dont l'architecture est d'inspiration étrangère à la région (maisons à colonnes, chalets, maisons méridionales,...) sont interdites.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus **de 60 cm** ~~de 40cm~~ par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens typiques du Gâtinais (présentant une architecture traditionnelle régionale) :

- a) Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles plates couleur terre cuite vieillie.
- b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en brique existantes seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.

C – Dispositions spécifiques aux autres bâtiments :

- a) Les toitures seront au moins à deux pans, comprise entre 20 et 45 °.
- b) Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles aspect plate, couleur terre cuite vieillie (minimum 32U/m²),
- soit d'ardoises,

Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

c) Faîtage :

Les constructions seront implantées de manière à ce que la ligne de faîtage la plus longue soit orientée dans le même sens que la ligne de faîtage de la majorité des constructions anciennes avoisinantes.

D - Elements en toiture

a) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.

b) Lucarnes : Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

c) Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

E – Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc (teinte à choisir dans le nuancier joint au présent règlement).

Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.

- Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé naturel ou lasuré de teinte gris à beige.

Les constructions bois en madriers, avec débords apparents, ou rondins de bois apparents, sont strictement interdites.

b) Ouvertures

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.

Les châssis donnant côté espace public devront être plus haut que large (proportion minimum de 1,2). Les châssis seront préférentiellement en bois peint de ton clair. Eviter les lasures.

F – Annexes :

a) Les annexes non accolées de moins de 16m² de surface de plancher, de moins de 3,50 m de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.

b) Les annexes non accolées de plus de 16m² de surface de plancher et/ou de plus de 3,50 m de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :

- revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, identiques à celles de la construction principale,
- Les toitures seront à un ou 2 pans, avec une pente comprise entre 20° et 45°.
- Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les vérandas et aux extensions vitrées, de même que la prescription en matière de pente de toiture.

G – Clôtures :

a) Leur hauteur est limitée à 1,80 m hors tout.

b) Elles devront être constituées soit d'un mur plein maçonné, ou d'un mur bahut revêtu d'un enduit identique à la construction, soit de tout autre matériau convenablement mis en œuvre, grille, grillage, lices...

c) Les clôtures constituées d'éléments plan en béton préfabriqué, panneaux de bois, panneaux de particules sont interdites. Sont admises les clôtures présentant une plaque au sol dont la hauteur n'excède pas 0,4 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...), les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés.

Il est conseillé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 300m² de parcelle non bâtie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UD.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones d'activités existantes, situées sur les communes de Bazoches-sur-le-Betz, Chantecoq, Courtenay, Saint-Hilaire-les-Andréis, La Chapelle-Saint-Sépulcre et la Selle-sur-le-Bied.

Cette zone comprend **un secteur Ula**, à Courtenay, correspondant à l'ancienne zone de risques technologiques de l'usine Sidobre-Sinnova à l'intérieur de laquelle la réglementation interdit toutes activités nuisibles pour l'environnement industriel et urbain existant (existence d'activités commerciales dans cette zone notamment).

Cette zone comprend **un secteur Ulc** correspondant d'une part à la chocolaterie de l'Anche sur la commune de Bazoches sur le Betz et d'autre part au site de l'ancien incinérateur appartenant au SAR (Syndicat d'aménagement rural).

Cette zone comprend **un secteur Uld** correspondant au garage automobile MAJ relocalisé suite aux travaux d'aménagement de l'A19.

Cette zone comprend également **un secteur Uls** correspondant à la zone industrielle du quartier de la gare qui intègre la fromagerie DEMELANARE et le site de stockage en vrac de céréales de la C.A.PRO.GA « La Meunière » situé sur le territoire de Courtenay au quartier de la gare. Il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement. Dans ce secteur des dispositions particulières sont édictées de manière à respecter la distance d'éloignement de 50m imposée au titre de la prise en compte des risques technologiques liés au site de stockage C.A.PRO.GA. Ces dispositions sont reprises dans les orientations d'aménagement concernant les zones 1AU du secteur sud de Courtenay.

Cette zone comprend **un secteur Ulm** correspondant au site des « Mousquetaires » au lieu-dit les « Caves Hautes » de la commune de Saint Hilaire les Andreis. Ce site est situé le long de l'A19.

Cette zone comprend **un secteur Ulh** correspondant à une portion de la zone d'activité du Luteau, à Courtenay, au sein de laquelle une hauteur différente pour les nouvelles constructions est admise.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- Les constructions groupées à usage d'habitation
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Dans le secteur Ula, sont interdits :

- Les hôtels, restaurants, discothèques et activités commerciales ou de services assimilables.

Dans le secteur Uls

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles visées à l'article UI2, alinéa i).

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans la zone UI proprement dite et dans les secteurs U1a, U1m, U1h et U1d:

a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage.

c) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la construction des bâtiments autorisés dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

d) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone et quelle que soit leur affectation, ne sont admis que :

d1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.

d2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

d3- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

Dans le secteur U1c :

e) Sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz, toutes constructions liées à l'exploitation de la chocolaterie, y compris les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).

f) Sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz, la reconstruction en cas de sinistre, la modification, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants.

g) Sur la commune de Courtenay, toutes constructions nécessaires au syndicat d'aménagement rural pour assurer son exploitation : vestiaires, réfectoire, salle de réunion, ateliers et garages...

Dans le secteur U1a :

h) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, services ou entrepôts commerciaux, à l'exclusion des établissements visés à l'article UI 1 ci-dessus.

Ces constructions pourront être soumises à des prescriptions spéciales visant notamment à assurer ou améliorer la protection et la sécurité des employés et des usagers.

Dans le secteur U1s :

i) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, l'aménagement, l'amélioration et l'entretien de la fromagerie DEMELANARE et du site de stockage de céréales en vrac de la C.A.PRO.GA « La Meunière » sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile (même privées) doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain et de l'activité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Le pétitionnaire devra en outre intégrer tous dispositifs de collecte et éventuellement de prétraitement des eaux de pluie avant rejet dans le réseau ou avant dispositif d'infiltration.

3 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone UI proprement dite et dans le secteur UIh :

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum :
 - De 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur UIc :

2. Toute construction ou installation pourra s'implanter à l'alignement des voies publiques ou des voies

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme
privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, les constructions neuves devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur Uld :

3. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur Ulm :

4. Toute construction doit respecter un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A19, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peut être implantés à l'alignement de l'emprise de l'A19.

Dans l'ensemble de la zone :

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans toutefois diminuer le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

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

Dans la zone UI proprement dite et dans les secteurs Uld et Ulh :

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.

Dans le secteur Ulc :

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Toutefois, une implantation différente (y compris sur la limite séparative) peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'implantation de bâtiments de petit volume si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif..

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 m.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80 %.

2. Toutefois une emprise supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée, garde-corps et acrotère.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

Hormis en secteur UIh, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 m.

En secteur UIh, la hauteur des constructions ne peut excéder 20 m.

3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...),
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation des constructions et installations

Les quais, aires de déchargement ou de stockage, les aires techniques ou d'entretien, les parkings, s'ils sont perceptibles depuis la voie publique, doivent être masqués à la vue soit au moyen du bâti, soit au moyen de haies vives de type « brise vent » constituées d'arbustes d'essences locales (exclure les conifères).

B - Traitement des façades

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement du type enduit taloché fin.

L'emploi à nu d'un matériau destiné à être enduit et les imitations de matériaux sont interdits.

Les matériaux brillants sont à proscrire, hormis le verre. Les matériaux susceptibles de s'oxyder doivent être traités.

Les édifices techniques divers seront traités avec un souci particulier d'intégration au site.

C - Toiture

Le type des toitures est laissé libre.

D - Clôtures et espaces de transition

Les clôtures doivent être homogènes sur les voies d'accès : grillage vert à mailles large posées sur potelets métalliques de même couleur. Hormis en secteur UIh, leur hauteur sera limitée à 2 m.

En secteur UIh, leur hauteur sera limitée à 2.5 m.

Les clôtures donnant sur les parcelles agricoles ou naturelles voisines seront constituées de haies vives type brise-vent.

Ces dernières seront composées exclusivement d'arbustes d'essence locale : les conifères et lauriers palme sont à proscrire.

Privilégier l'assemblage de plusieurs essences pour éviter les haies monospécifiques.

E – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...), les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Hormis en secteur Ulm, pour les établissements autorisés **dans la zone UI**, il doit être aménagé, au minimum 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins 6 arbres de haute tige par opération répartis en bosquets et d'essence locale (fruitiers, charmes, tilleuls,.....) qui devront être positionnés entre les espaces bâtis et l'espace agricole ou naturel limitrophe.

Proscrire les conifères.

Les voiries principales et aires de stationnement doivent être plantées d'une strate arborée et arbustive d'essence locale.

Les emprises accueillant les merlons doivent être intégrés par un accompagnement végétal paysagé composé notamment d'arbres de hautes tiges.

Les marges de recul par rapport à l'autoroute A19 feront l'objet d'un traitement paysager composé de strates herbacées, arbustives ou arborées d'essences locales sauf en raison de contraintes techniques liées à la salubrité et à la sécurité publique. Dans ce cas, le traitement paysager pourra se limiter à une strate herbacée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue la zone d'extension urbaine privilégiée des communes pour les prochaines années.

Dans **les zones 1AU proprement dites**, à vocation principale d'habitat et situées aux bourgs, la construction d'habitations et de services urbains peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de chaque zone et soit soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone 1AU comprend deux secteurs spécifiques :

- **Le secteur 1 AU_i**, qui concerne l'extension de la zone du Luteau sur la commune de Courtenay,
- **Le secteur 1 AU_h** qui concerne une partie de l'extension de la zone du Luteau sur la commune de Courtenay, au sein de laquelle une hauteur différente pour les nouvelles constructions est admise.
- **Le secteur 1 AU_b correspondant** aux communes de La Chapelle-Saint-Sépulcre et Saint-Loup-de-Gonois dont la nature des sols (humidité, faible absorption) et le caractère typologique traditionnel des parcelles a conduit à demander des caractéristiques particulières pour les terrains constructibles.
- **Le secteur 1 AU_s** correspondant à un secteur de Courtenay dédié à la construction d'habitations, de services urbains et qui est situé en lisière du site de la C.A.PRO.GA « La Meunière », installation classée. Au titre des risques technologiques, des mesures particulières sont imposées dans ce secteur.
- **Le secteur 1 AU_e**, correspondant à l'écopôle sur la commune de Courtenay, à l'extrémité Ouest du bourg de la commune. Cet équipement structurant comprendra les éléments suivants : déchetteries, matériauthèque, recyclerie, quai de transfert.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur 1AU proprement dit, sont interdites :

- Les constructions et installations à destination agricole,
- Les constructions et installations à destination industrielle,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 1AU2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf si celles-ci sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de service,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les dépôts de véhicule susceptibles de contenir plus de 9 unités,
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
- Les habitations légères de loisir,
- L'installation de caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières.

Dans les secteurs 1AU_i et 1AU_h, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU_{i2},
- Les constructions groupées à usage d'habitation,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Dans le secteur 1AU_e sont interdites :

- Toutes les constructions et installations autres que :
 - Celles nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - Celles visées à l'article 1AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables à l'intérieur des périmètres de protection définis au titre des servitudes d'utilité publique.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les constructions visées aux alinéas ci-dessous ne sont admises que sous réserve :

- de ne pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone ;
- d'être immédiatement raccordables aux divers réseaux publics.

Dans la zone 1AU proprement dite :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

c) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

d) Les constructions spécifiques à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'équipement collectif, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal. Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg. Elles doivent être compatibles avec la vie des bourgs et présenter un caractère de service pour les habitants des communes concernées.

Dans les secteurs 1 AU_i et 1AU_h :

a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme
moins 10 unités, à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage.

c) Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

Dans le secteur 1 AU :

a) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

b) Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter un éloignement d'au moins 50m par rapport au silo voisin au titre de la prise en compte des risques technologiques.

c) Les constructions spécifiques à usage de commerce, de bureaux, de services, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal, sous réserve de respecter un éloignement d'au moins 50 m par rapport au silo voisin au titre de la prise en compte des risques technologiques.

Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.

Il est rappelé en outre, que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable.

Dans le secteur 1 AUe :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement correspondantes :

a) Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 m de dénivelés, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

b) Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, si elles sont liées à l'équipement collectif et de service public principal de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformes à la réglementation et aux normes en vigueur et être agréée par les sociétés distributrices.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs 1AUi, 1AUe et 1AUh :

Le pétitionnaire devra en outre intégrer tous dispositifs de collecte et éventuellement de prétraitement des eaux de pluie avant rejet dans le réseau ou avant dispositif d'infiltration.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) Dans la zone 1AU proprement dite, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

b) **Dans le secteur 1AUb**, en l'absence d'assainissement collectif, les parcelles devront avoir une surface minimum de 1500 m² pour toute construction d'un nouveau logement ou pour toute construction neuve à usage autre qu'habitation et nécessitant un assainissement, et ce en raison de la nature des terrains.

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

L'alignement désigne la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. Toute construction ou installation, peut être implantée à l'alignement.
2. En cas de retrait, les constructions neuves devront respecter un recul minimum :
 - De 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans les secteurs 1AUi et 1AUh:

3. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum :
 - De 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.
- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur 1AUe :

4. L'implantation des constructions est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone :

5. Toutefois, un recul différent par rapport à l'alignement peut être admis :
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

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

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.
2. Les annexes de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur et non visibles depuis l'espace public peuvent être implantées en limite ou en retrait.

Dans les secteurs 1AUi, 1AUe et 1AUh :

3. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.
4. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative (y compris sur la limite séparative) peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - Pour l'implantation de bâtiments de petit volume si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.

Dans l'ensemble de la zone :

5. Toutefois, un recul différent peut être admis :
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

Dans les secteurs 1AUi, 1AUe et 1AUh :

2. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 m.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 4,50 m et la hauteur totale au faîtage (hors superstructures telles que cheminées ou antennes) ne pourra excéder 8 m. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

Dans les secteurs 1AUi et 1AUe :

2 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

3 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m.

4 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...).

Dans le secteur 1AUh :

5- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

6 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m.

7 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...).

Dans l'ensemble de la zone :

8 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU proprement dite :

Se reporter à l'article UB11

Dans les secteurs 1AUi, 1AUe et 1AUh :

Se reporter à l'article UI 11

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

3. Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, sauf disposition spécifique légale pour certains types d'habitat.

Dans les secteurs 1AUi et 1AUh :

4. Pour les établissements autorisés dans le secteur il doit être aménagé, au minimum 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

5. Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer si le service instructeur l'estime judicieux.

Dans le secteur 1AUe :

6. Un nombre de places de stationnement suffisant au bon fonctionnement de l'équipement devra être aménagé.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone 1AU proprement dite :

Se reporter à l'article UB13

Dans les secteurs 1AUi, 1AUe et 1AUh :

Se reporter à l'article UI 13

Dans l'ensemble de la zone :

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone à caractère naturel peu équipée, est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement.
Elle ne pourra être urbanisée qu'après révision du PLU.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXEES :

Pour les ouvrages de faible emprise admis dans la zone, aucune condition particulière n'est imposée.

SECTIONS II ET III -	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
-----------------------------	---

La réglementation applicable est, pour les ouvrages admis, celle applicable dans la zone 1 AU.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles ou d'élevage et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Elle comprend un secteur Aa :

Il concerne des hameaux agricoles, des "domaines" ou des "châteaux" constituant un ensemble architectural intéressant. Il s'agit de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, pourvu que ces aménagements ne compromettent pas le caractère du site bâti et la vocation agricole, lorsqu'elle est dominante.

Elle comprend un secteur Ab qui concerne des habitations isolées ou des petits hameaux insuffisamment équipés en réseaux publics et implantés au cœur de la zone agricole.

Elle comprend un secteur Abt qui concerne le hameau des Guillemards qui permettra l'exercice d'une activité touristique-commerciale compatible avec le caractère du secteur.

Elle comprend également un secteur Aj correspondant à l'activité horticole située au Grand Village sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles visées à l'article A2 et notamment les opérations d'aménagement non directement nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone :

a) Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...), sous réserve qu'elles soient implantées dans la mesure du possible à proximité immédiate de l'exploitation.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

c) Les affouillements et exhaussements du sol, constructions et installations liés à l'exploitation et à l'activité routière de l'A19 et de l'A6.

d) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.

Dans le secteur Aa, sont admis également :

e) Le changement de destination des bâtiments existants :

- pour utilisation à usage d'habitation,

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

· pour des affectations compatibles avec l'état des équipements et la vocation de la zone : gîtes ruraux, relais équestres, vente des produits de l'exploitation, salle de réception etc.

Dans ce cas, une extension du bâtiment existant est autorisée dans la limite de 50 % de surface de plancher préexistante, ainsi que l'implantation des annexes, installations et équipements liés et nécessaires à la nouvelle destination.

Dans les secteurs Ab et Abt, sont admis :

f) Le changement de destination, avec extension mesurée éventuelle, des bâtiments existants :

· pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone : gîtes ruraux, relais équestres et centres équestres, etc...),

· pour utilisation à usage d'habitation à condition que le bâtiment présente un intérêt patrimonial (type de matériau utilisé : bâtiment en pierre(s) par exemple, qualité de l'intégration à l'environnement),

Sous réserve que les équipements publics existants soient suffisants pour leur desserte et qu'ils ne présentent aucune gêne ou nuisance inacceptable pour l'environnement, naturel ou bâti, proche ou lointain.

Dans le secteur Abt sont admises également :

g) Les constructions de surface et de hauteur modérées, destinées à l'accueil des activités touristiques et commerciales compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Il est rappelé en outre que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable

Dans le secteur Aj, sont admis:

h-L'extension mesurée des bâtiments existants, à la condition de conserver l'activité existante.

Il est rappelé en outre que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

Tout nouvel accès automobile individuel direct est interdit sur la RD 2060.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier. Ce raccordement ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années du dispositif transitoire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone A proprement dite :

1. Toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter un recul minimum :

- de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
- De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente par rapport à l'alignement peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

3. Dans le secteur Aa,

Les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants devront respecter un recul au moins équivalent au recul de la construction existante, implantée sur la même unité foncière, la plus proche de la voie publique.

4. Dans les secteurs Ab et Aj,

Les extensions de bâtiments existants devront respecter un recul au moins équivalent au recul de la construction existante la plus proche de la voie publique et située sur la même unité foncière.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m (L³ 5 m).
2. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
 - b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
 - c) **Dans le secteur Aa**, pour améliorer l'inscription dans le site.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m.

3 - TOUTEFOIS, une hauteur différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur du bâtiment aménagé ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit, et sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Pour les éléments ou bâtiments destinés au stockage (silos,...)
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.
- d) **Dans le secteur Aa**, pour améliorer l'inscription dans le site bâti.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et le secteur Aa (hors les secteurs Ab et Abt) :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, les règles à appliquer sont celles de l'article UD11.

2.2 – Pour les autres constructions :

A - Toitures

- a) Matériaux de toitures

Il ne doit pas être brillant. Il devra être identique à l'existant dans le cas de restauration, d'agrandissement d'un bâtiment ou de construction d'un bâtiment complémentaire.
Pour les nouveaux bâtiments d'exploitation, la toiture sera de teinte terre cuite vieillie ou ardoisée.

b) Pente des toitures

Toutes les toitures doivent être inclinées par rapport à l'horizontale.

c) Toutefois les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

B - Traitement des façades

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, béton cellulaire et briques creuses.

En règle générale, les façades doivent être réalisées à partir d'un seul matériau et d'une seule couleur, en plus du bois traité laissé brut et des menuiseries bois, peintes d'une seule couleur.

Les enduits de façades seront de teinte claire, à l'exclusion du blanc et d'aspect lissé. Le béton brut est autorisé.

Les bardages éventuels seront soit en bois, soit en métal prélaqué d'usine de teinte non criarde, à l'exclusion de tout matériau réfléchissant.

Dans le secteur Ab :

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40 cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens typiques du Gâtinais (présentant une architecture traditionnelle régionale) :

a) Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles plates couleur terre cuite vieillie.

b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en brique seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.

C – Dispositions spécifiques aux autres bâtiments : a) Les toitures seront revêtues :

- soit de tuiles aspect plate, couleur terre cuite vieillie (minimum 32U/m²),

- soit d'ardoises,

- soit de panneaux de type bacacier laqués.

b) Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

D - Eléments en toiture

a) Panneaux solaires, châssis de toit :

Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.

b) Lucarnes :

Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes traditionnelles.

c) Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

E – Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.

- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose,...) sont interdits.
- Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé naturel ou lasuré de teinte gris à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions bois en madriers ou rondins de bois sont strictement interdites.

b) Ouvertures

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.

Les châssis donnant côté espace public devront être plus haut que large (proportion minimum de 1,2). Les châssis seront préférentiellement en bois peint de ton clair.

Pour les maisons construites sur rue, les ouvertures de garage devront, dès que cela est rendu possible par la configuration de la parcelle, ne pas être implantées côté rue.

F – Annexes :

- a) Les annexes non accolées de moins de 16m² de surface de plancher, de moins de 3,50 m de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas règlementées par l'article 11.
- b) Les annexes non accolées de plus de 16m² de surface de plancher et/ou de plus de 3,50 m de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :
 - revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, identiques à celles de la construction principale,
 - Les toitures seront à un ou 2 pans, de pente comprise entre 20° et 45° .
 - Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.
- c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les vérandas et aux extensions vitrées, de même que la prescription en matière de pente de toiture.

Dans le secteur Abt :

Dans le secteur Abt, la pente et la nature des toitures ne sont pas règlementées, sous réserve du respect du principe général énoncé au paragraphe 1) ci-dessus.

Pour l'ensemble de la zone A et de ses secteurs :

Clôtures et murets de soutènement

- a) Leur hauteur est limitée à 1,80 m hors tout.
- b) Les clôtures pourront être constituées :
 - soit d'un grillage à mailles larges (couleur verte) éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées à l'exception des conifères,
 - soit de 2 lisses horizontales de teinte blanche et de hauteur totale 1,20 m.
- c) Les murs en pierre de propriétés anciennes pourront être reconstruits à l'identique si leur état le nécessite.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts attenants aux habitations nouvellement construites recevront au moins 3 arbres d'essence locales (fruitiers, tilleuls, charmes, chênes,...) positionnés entre la maison et l'espace agricole.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques ou de nuisances et de la qualité des sites, des paysages et du boisement.

La zone N proprement dite est une zone naturelle à vocation agricole, forestière ou pastorale où, pour des raisons de site et de paysage, la construction est interdite.

- * **Elle comprend un secteur Na** correspondant à des zones naturelles dédiées aux sports et loisirs.
- * **Elle comprend un secteur Nb** qui concerne des habitations isolées ou des petits hameaux insuffisamment équipés en réseaux publics.
- * **Elle comprend un secteur NI** correspondant au terrain communal situé en lisière ouest du bourg de Bazoches-sur-le-Betz.
- * **Elle comprend un secteur Npv** correspondant à un parc photovoltaïque au sein de la commune de Chantecoq.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone N :

- a) Les abris de faible superficie nécessaires à l'élevage (abri à fourrage, abri pour animaux, abreuvoir, ...), sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement au site.
- b) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone et quelle que soit leur affectation, ne sont admis que :
 - b1- En cas de sinistre, leur reconstruction sur place et sans changement de destination, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.
 - b2- Leurs annexes, lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
 - b3- Leur aménagement et leur extension mesurée, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone et soient réalisées en harmonie avec l'existant.
- c) Les annexes des constructions à usage d'habitation déjà construites dans une zone limitrophe, à condition qu'elles soient implantées à leur proximité immédiate, sur la même unité foncière, et qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif,
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, constructions et installations liés à l'exploitation et à l'activité routière de l'A19 et de l'A6.

f) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.

Dans le secteur Nb :

g) Le changement de destination, avec extension mesurée éventuelle, des bâtiments existants :

- pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone : gîtes ruraux, relais équestres et centres équestres, etc...,

- pour utilisation à usage d'habitation à condition que le bâtiment présente un intérêt patrimonial (type de matériau utilisé : bâtiment en pierre(s) par exemple, qualité de l'intégration à l'environnement),

sous réserve que les équipements publics existants soient suffisants pour leur desserte et qu'ils ne présentent aucune gêne ou nuisance inacceptable pour l'environnement, naturel ou bâti, proche ou lointain.

Dans les secteurs Na et NI :

h) La construction de bâtiments compatibles avec la vocation du secteur :

- aire de jeux, vestiaires, sanitaires, club-house...

Dans le secteur Npv :

- i) Les constructions, les installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'électricité d'origine solaire photovoltaïque, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- j) Des activités connexes, telles que le pastoralisme ou l'apiculture, pourront être admises au titre de l'entretien du site en phase d'exploitation.
- k) Les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements sont admis sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en terme de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone N proprement dite:

1. Toute construction ou installation, balcons compris, doit respecter un recul minimum de :

- De 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente par rapport à l'alignement peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

3. Dans le secteur Nb,

Les extensions de bâtiments existants devront respecter un recul au moins équivalent au recul de la construction existante la plus proche de la voie publique et située sur la même unité foncière.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

2. Les annexes de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur et non visibles depuis l'espace public peuvent être implantées en limite ou retrait.

3. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes, la reconstruction ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme
**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONDIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, la hauteur maximale admise est déterminée :
 - soit par la hauteur initiale du bâtiment existant à aménager ou à reconstruire, ou à agrandir,
 - soit par les besoins techniques de la construction ou de l'installation autorisée (pylône, antennes, etc).
2. En l'absence de besoin technique spécifique et pour des constructions telles que abris, annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,50 m, mesurés au faîtage, à partir du sol avant travaux.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Nb proprement dit :

A - Implantation ou exploitation de la topographie :

Les constructions devront s'implanter en respectant au mieux la topographie naturelle du terrain et en minimisant le terrassement et le remodelage. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 40 cm par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur sera mesurée depuis l'angle de la maison où le niveau du terrain naturel est le plus haut.

B – Dispositions spécifiques aux bâtiments anciens typiques du Gâtinais (présentant une architecture traditionnelle régionale) ::

- a) Les toitures des bâtiments existants devront être refaites à l'identique ou en tuiles plates couleur terre cuite vieillie.
- b) En cas de modification des façades visibles depuis l'espace public, les nervures et encadrements en brique seront préservés ainsi que les proportions des ouvertures.

C – Dispositions spécifiques aux autres bâtiments :

- a) Les toitures seront revêtues :
 - soit de tuiles aspect plate, couleur terre cuite vieillie (minimum 32U/m²),
 - soit d'ardoises,
 - soit de panneaux de type bacacier laqués.
- b) Les bardeaux bitumés ou les plaques de couverture en acier revêtu de granulats (type Polytuil) sont strictement interdites.

D - Eléments en toiture

- a) Panneaux solaires, châssis de toit :
Ils sont autorisés mais devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- b) Lucarnes :
Elles sont autorisées mais devront respecter des proportions en rapport avec celles des lucarnes

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme traditionnelles.

c) Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

E – Traitement des façades

a) Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux de parement (fausses briques et fausses pierres) sont interdits.
- Les enduits auront préférentiellement une finition taloché fin.
- Les enduits de ton pierre claire sont autorisés à l'exclusion du blanc. Les enduits de teinte soutenue (ocre, rose...) sont interdits
- Le bardage bois, horizontal ou vertical, total ou partiel, des façades est autorisé sous réserve que le bois soit laissé naturel ou lasuré de teinte gris à beige à l'exclusion des lasures « ton bois ».
- Les constructions bois en madriers ou rondins de bois sont strictement interdites.

b) Ouvertures

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits aussi bien sur les constructions neuves que sur les constructions existantes.

Les châssis donnant côté espace public devront être plus haut que large (proportion minimum de 1,2). Les châssis seront préférentiellement en bois peint de ton clair.

F – Annexes :

a) Les annexes non accolées de moins de 16 m² de surface de plancher, de moins de 3,50 m de hauteur totale, et non visibles depuis l'espace public ne sont pas réglementées par l'article 11.

b) Les annexes non accolées de plus de 16 m² de surface de plancher et/ou de plus de 3,50 m de hauteur totale et/ou visibles depuis l'espace public devront respecter les points suivants :

- revêtement et couleur des façades ainsi que des toitures, identiques à celles de la construction principale,
- Les toitures seront à un ou 2 pans, avec une pente comprise entre 20 et 45 °.
- Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant.

G – Clôtures :

a) Leur hauteur est limitée à 1,80 m hors tout.

b) Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un grillage à mailles larges (couleur verte) éventuellement doublé d'une haie champêtre constituée d'essences locales variées à l'exception des conifères,
- soit de 2 lisses horizontales de teinte blanche et de hauteur totale 1,20 m.

c) Les murs en pierre de propriétés anciennes pourront être reconstruits à l'identique si leur état le nécessite.

Pour l'ensemble de la zone N :

H – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain sera satisfaisante.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de stationnement desservant les aires de sport ou loisirs seront obligatoirement plantées d'au moins 1 arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone N.

ANNEXE : NUANCIER FACADES

