



Ville de Maintenon

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Règlement

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 février 2020
Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 mai 2022

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 5 avril 2023

Conçu pour être imprimé en recto-verso

Les ajustements de la présente procédure de
révision allégée sont précisés **en rouge**

SOMMAIRE

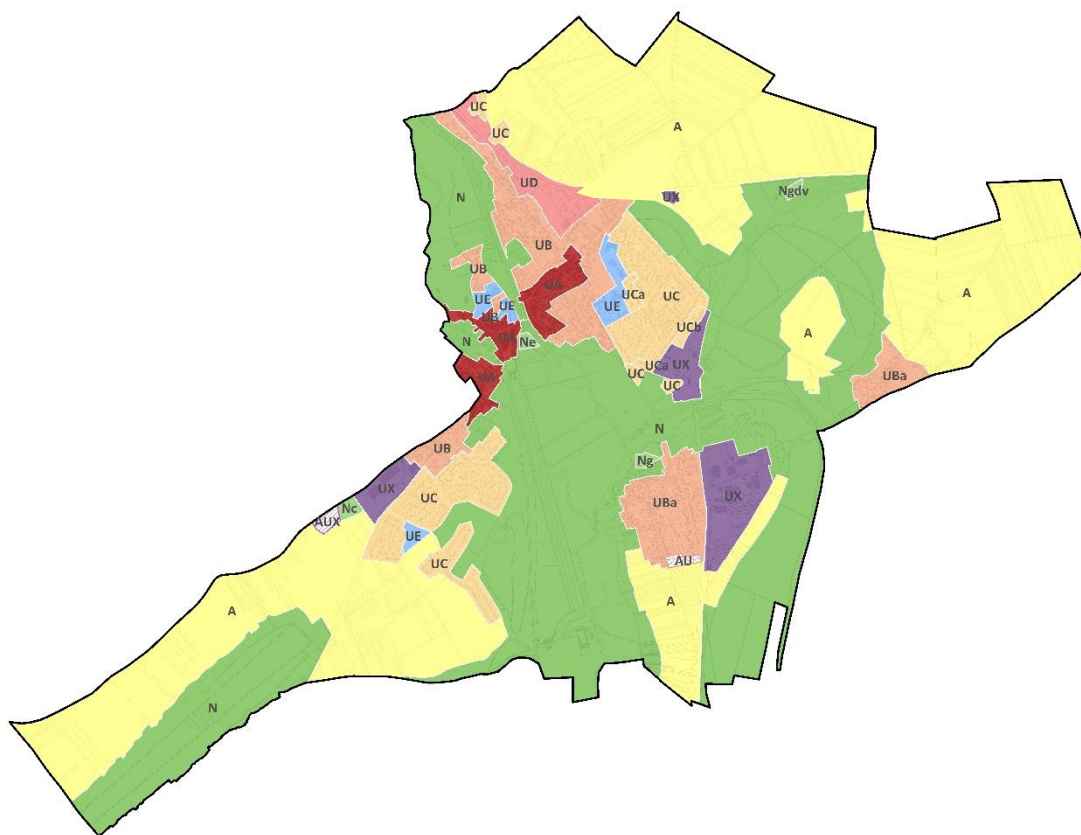
INTRODUCTION.....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
RÈGLEMENT PAR ZONE.....	22
<i>ZONE UA (zone du centre-ville historique)</i>	<i>23</i>
<i>ZONES UB et UBa (zones urbaines résidentielles des faubourgs et hameaux).....</i>	<i>43</i>
<i>ZONES UC, UCa et UCb (zones urbaines résidentielles d’habitat individuel et collectif des quartiers de Bellevue, la Garenne, du Golf)</i>	<i>61</i>
<i>ZONE UD (zone urbaine résidentielle de la ZAC du Bois de Sauny)</i>	<i>77</i>
<i>ZONE UE (zone urbaine d’équipements)</i>	<i>95</i>
<i>ZONE UX (zone urbaine d’activités économiques).....</i>	<i>103</i>
<i>ZONE 2AU (zone fermée à l’urbanisation, à urbaniser à long terme)</i>	<i>113</i>
<i>ZONE AUX (zone à urbaniser à destination d’activités économiques)</i>	<i>117</i>
<i>ZONE A (zone agricole)</i>	<i>127</i>
<i>ZONE N (zone naturelle)</i>	<i>134</i>
ANNEXES AU RÈGLEMENT.....	142
<i>DÉFINITIONS</i>	<i>143</i>
<i>ESSENCES D’ARBRES ET D’ARBUSTES PRÉCONISÉES.....</i>	<i>149</i>
<i>PRÉCONISATIONS CLÔTURES.....</i>	<i>152</i>
<i>RECOMMANDATIONS LIÉES À LA PRÉSENCE D’ARGILES</i>	<i>154</i>
<i>LE PATRIMOINE BÂTI</i>	<i>156</i>

INTRODUCTION

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

Division du territoire en zones :

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



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

Les différentes zones du plan de zonage :

Les zones urbaines (U) :

- La zone **UA**, Centre-ville
- Les zones **UB**, secteurs résidentiels de faubourgs, et **UBa (hameaux de Maingournois et du Parc)**
- Les zones **UC, UCa, UCb**, habitat résidentiel individuel et collectif
- La zone **UD**, correspondant à la ZAC du Bois de Sauny
- La zone **UE**, secteurs d'équipements (collège) et ses abords, plateau sportif, etc.
- La zone **UX**, secteur des zones d'activités et de la gare

Les zones à urbaniser (AU) :

- La zone **2AU**, zone à urbaniser à long terme dans le respect de l'OAP Maingournois
- La zone **AUX**, zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone d'activités en entrée de ville

La zone agricole (A) :

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

La zone naturelle (N) :

- La zone **N**, zone naturelle protégée en raison des sites, des paysages et de l'intérêt écologique, elle comprend plusieurs sites de taille et de capacité d'accueil limitées (Nc, Ng, Ngdv, **Ns**)

Autres informations visibles sur le plan de zonage :

• **Des mesures de protection :**

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

• **Les emplacements réservés**

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

• **À titre informatif**

- les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Écriture réglementaire :

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

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

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

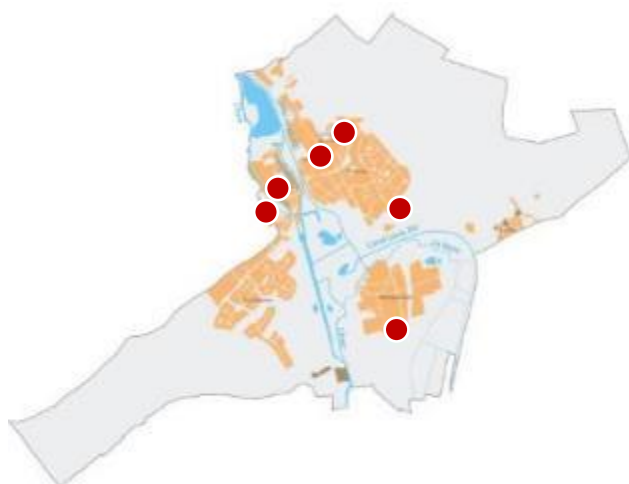
- 1/ Volumétrie et l'implantation des constructions
- 2/ Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par secteur et par thématique. Il en existe plusieurs sur le territoire. Elles sont spatiales sur différents sites ciblés, ou thématiques (OAP tourisme).



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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

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

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

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

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

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

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

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire. La commune compte 6 sites archéologiques référencées, ils sont présentés en annexe du présent dossier de PLU.

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

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

Usages ou occupation du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable d'aménagement (articles R 421-19 du code de l'urbanisme)

Sont interdits en toutes zones :

- L'aménagement de terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités) ;
- Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) ;

Sont interdits en toutes zones, sauf dans le secteur Ngdv :

- Les résidences mobiles constituant un habitat permanent des gens du voyage si elles sont installées pendant plus de 3 mois consécutifs.

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

RAPPELS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU RÈGLEMENT

Dans le respect de la délibération du Conseil municipal du 12 avril 2017, sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôture conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'instruction des permis de démolir,
- le ravalement des façades.

Par ailleurs, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

PROTECTION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Les zones de bruits liées aux infrastructures de transport sont régies par le classement sonore des infrastructures de transport : arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 (en cours de révision). La commune est concernée par des zones de bruits liées aux infrastructures de transport : D906 (catégorie 3 à 4), voie ferrée Paris – le Mans (catégorie 2). Dans cette bande affectée par le bruit, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets référents. Ces marges d'isolement sont reportées sur le plan des contraintes (annexes informatives).

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Les ICPE sont autorisées sous condition dans le règlement de la zone concernée et :

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

INSTALLATIONS ET DÉPÔTS

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

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral approuvé le 28/09/2015 (cf. annexes du PLU). Dans les zones concernées par un risque inondation, les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPRi.

PRÉVENTION DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

PRÉVENTION LIÉES AUX CAVITES SOUTERRAINES

Le BRGM a identifié 4 cavités sur le territoire communal réparties pour trois d'entre-elles le long du boulevard Clémenceau et la quatrième dans le prolongement de la rue Pierre Sadorge. Dans les secteurs concernés, une étude géotechnique est conseillée dans un périmètre de 35 mètres autour d'une cavité. Ces cavités sont localisées en annexe informatives du PLU.

SALUBRITÉ PUBLIQUE

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

- Les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public.
- Les autres élevages, à l'exception des élevages destinés à la consommation familiale et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.
- Les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et, à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

SOLS POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS

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

PRESERVATIONS ENVIRONNEMENTALES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

ALIGNEMENTS D'ARBRES (L151-23)

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

CARRIÈRES

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

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (L. 151-23)

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques et corridors écologiques alluviaux à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tout aménagement ou construction, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif, susceptible de porter atteinte au corridor écologique et à son fonctionnement, est interdit.

COURS D'EAU

Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau.

De plus, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues en application du PPRI de l'Eure, les constructions autorisées par le PPRI seront implantées à une distance de 30 mètres minimum de la berge.

Pour les autres cours d'eau non concernés par le PPRI, une marge de retrait de **6 mètres** entre l'implantation des nouvelles constructions et les berges des cours d'eau doit être respectée afin de conserver des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

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

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (L151-23)

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux. Aucune nouvelle construction principale ne pourra être édifiée au sein de ces espaces, conformément au règlement de chaque zone concernée.

PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER (L151-19)

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

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

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.
- Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine.

ZONES HUMIDES (L151-23)

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement on entend par zone humide « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la CLE du SAGE Nappe de Beauce / la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues. Le SDAGE Seine Normandie et le SAGE Nappe de Beauce en précisent les modalités de protections.

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Il est interdit :

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

AUTRES DISPOSITIFS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Toutes les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être végétalisées et être pourvue d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS (L111-15)

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le règlement du PPRi de l'Eure est annexé au présent dossier. Il permet sous certaines conditions la reconstruction à l'identique en fonction des différentes zones d'aléa définies par le PPRi. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CHEMINS RURAUX À PROTÉGER

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

CONSTRUCTIBILITÉ DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (L. 151-41)

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

ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement n'est pas prise en compte :

- dans les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives,
- dans le calcul de l'emprise au sol.

En revanche, les débords sur l'espace public de dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles repérés au titre du patrimoine bâti.

MIXITÉ SOCIALE

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 20 logements et plus, et/ou un minimum de 800 m² de surface de plancher à destination d'habitation sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Cette disposition ne s'applique pas dans la zone UD (périmètre de la ZAC du Bois de Sauny).

STATIONNEMENT DES CARAVANES

Rappel du cadre réglementaire :

Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1. Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2. Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Au titre du présent règlement du PLU la possibilité de stationnement de caravanes sur un terrain comportant l'habitation principale de l'utilisateur est limitée à une seule caravane. Il convient de privilégier un stationnement au sein de la construction ou dans un bâtiment annexe et éviter le stationnement à l'air libre.

DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES R.151-27 A R.159 DU CODE DE L'URBANISME)

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

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : - tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).

Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)

construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions	- Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.

industrielles concourant à la production d'énergie.	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	- Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.

Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

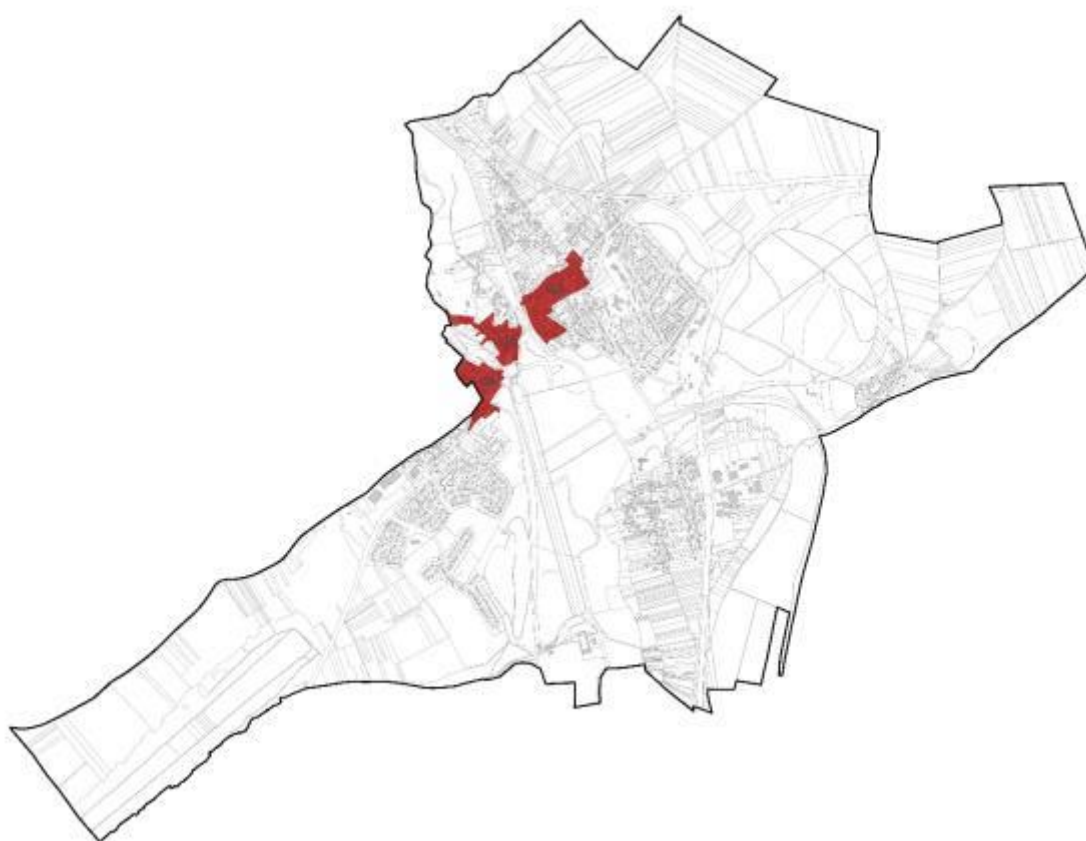
RÈGLEMENT PAR ZONE

ZONE UA (zone du centre-ville historique)

La zone UA est la partie urbaine du territoire communal correspondant aux quartiers anciens denses, où les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Il est souhaitable de lui conserver son caractère et sa morphologie générale, d'y faciliter l'aménagement et la réaffectation de locaux existants, d'y retrouver une densité importante d'habitat, tout en y maintenant les fonctions centrales.

La zone UA inclue les orientations d'aménagement et de programmation suivantes : valoriser le centre-ville, rue du Faubourg Larue et Rue du Moulin. Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du présent règlement.

La zone UA est de plus concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la rivière Eure.



Découpage de la zone UA – image fournie à titre indicatif

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

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

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

Protection des linéaires commerciaux (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

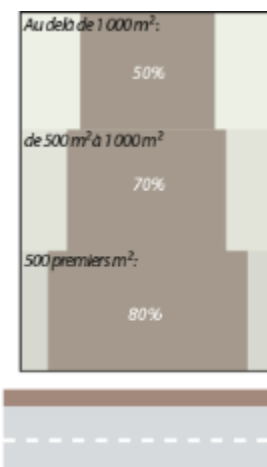
Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme « linéaire commercial » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités de service, en activité à la date d'approbation du PLU (19/02/2020), en habitation.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour les terrains existants à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol maximale des constructions est dégressive en fonction de la superficie de l'unité foncière :
 - l'emprise au sol maximale est fixée à **80 %** pour les premiers 500 m² d'unité foncière,
 - l'emprise au sol maximale est fixée à **70 %** de 500 m² à 1 000 m² d'unité foncière,
 - l'emprise au sol maximale est fixée à **50 %** au-delà des 1 000 premiers m² d'unité foncière.



Exemple d'application de la présente règle : Pour une unité foncière de 800 m² = 80 % x 500 + 70 % x 300 = 610 m². L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 610 m².

- Pour les terrains nouvellement créés (issues de division, etc.), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de l'unité foncière.

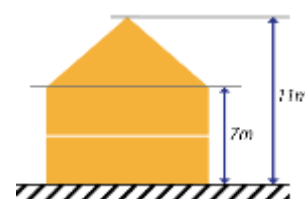
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• **Constructions principales**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit,
- **11 mètres** au faîtage.

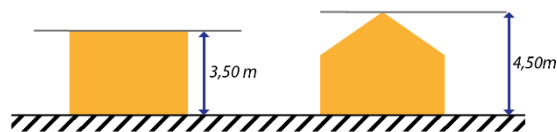


Toutefois, dans la continuité de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) rue du Faubourg Larue délimitée sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions bordant le boulevard Clémenceau peut être localement fixée à R+2+C (soit un rez-de-chaussée surmonté de 2 étages et de combles) ce qui correspond à une hauteur maximale fixée à : **9 mètres** à l'égout du toit, et **12,50 mètres** au faîtage, dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur en mitoyenneté ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout, sauf si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant en bon état, d'un gabarit supérieur auquel cas elle pourra reprendre ce gabarit.

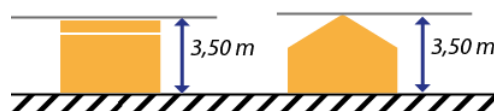
- **Constructions annexes**

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité, dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** à l'égout du toit, **4,50 mètres** au faîtage, ou **3,50 mètres** à l'acrotère.



- **Abris de jardin**

Les constructions contigües ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et construite en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

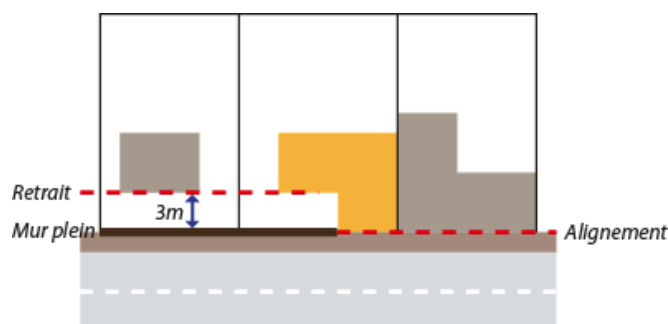


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

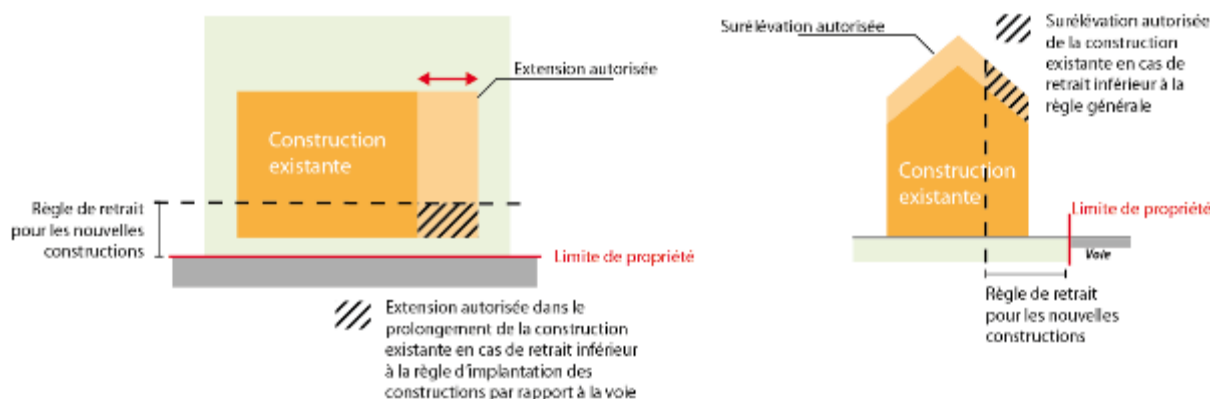
C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées :

- **à l'alignement** des voies et emprises publiques ;
- **en retrait** des voies et emprises publiques. Dans ce cas, le retrait doit être de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques et la continuité de l'alignement doit être assurée par une clôture constituée d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille.



Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (19/02/2020) ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



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

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

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées :

- **sur** les limites séparatives latérales ;
- **en retrait** des limites séparatives latérales (cf. « règles de retrait » ci-après)

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées **en limite(s) séparative(s) latérale(s)**, devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

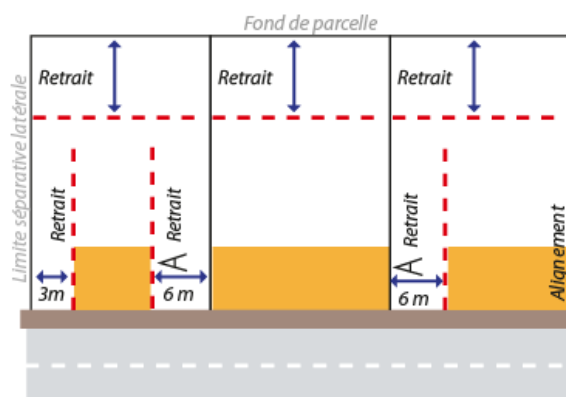
Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (ou d'unité foncière) :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la **limite séparative de fond de parcelle (ou d'unité foncière)**.

Règles de retrait :

En cas de retrait des limites séparatives latérales, et de manière obligatoire pour les limites séparatives de fond de parcelle, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

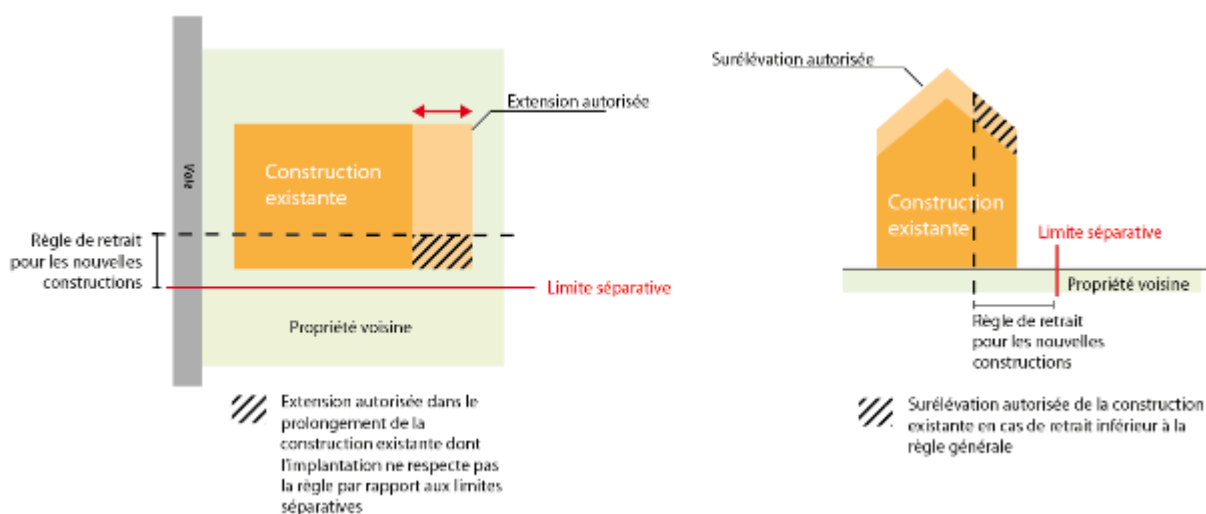
- **3 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **6 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.



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

Il est préconisé que les constructions implantées sur les deux limites séparatives latérales disposent, par commodité, d'un accès confortable et non affecté à l'habitation vers le fond du jardin. Cet accès pourra être réalisé notamment via un garage ou un porche.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (19/02/2020) ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



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

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

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

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



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

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement. Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Volume des constructions :

La proportion architecturale des constructions devra être harmonieuse entre la façade et la toiture, en respectant une composition d'une hauteur d'environ 2/3 de façade et 1/3 de toiture.

Les façades :

Les façades devront être prioritairement en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche pure sont interdites pour les enduits.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles de la ville.

Sont interdits, pour les façades :

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

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

L'utilisation du bois est admise dès lors qu'il ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

À l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique s'ils n'ont pas été dénaturés.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien non dénaturé, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les toitures :

Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 30 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 30 % de l'ensemble de la toiture.

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

- L'ardoise naturelle,
- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 x 27 environ ou 65 unités au m² minimum,
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates,
- En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment....
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

D'autres matériaux adaptés seront admis pour les vérandas (verre, structure métallique) et les panneaux solaires (panneaux photovoltaïques).

Les ouvertures sur toiture :

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

Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit sont interdits côté rue, le long des rues Saint-Pierre, Collin d'Harleville du Pont Rouge, et autour des places Aristide Briand et Noé et Omer Sadorge.

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

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur superficie ne doit pas excéder 1 m².
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit (encastrement obligatoire) et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.
- Il ne pourra être construit plus d'un niveau d'ouvertures dans la toiture.

Les occultations extérieures en toile sont interdites sur les lucarnes.

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

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

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

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les caissons des volets roulants devront être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni en sous-linteau). Ils seront intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction.

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... Les couleurs vives sont interdites.

Autres éléments ponctuels :

Les cheminées en brique doivent être préservées, sauf danger immédiat. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti ou à un élément maçonné, et ne pas former de saillie sur la voie publique et respecter les normes en vigueur (déflecteurs).

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture de la construction et disposés en saillie s'ils sont implantés en toiture. Leur installation est interdite du côté de la voie publique, conformément aux recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

Les éoliennes ne doivent pas présenter de nuisance sonore supérieur à 50 décibels. Les éoliennes sur mat sont interdites.

Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :

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

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

Les locaux commerciaux :

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies,

de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

Les prescriptions de l'OAP Valorisation patrimoniale de la ville devront être respectées.

B / LES CLÔTURES

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- L'utilisation de matériaux synthétiques ou reconstitués (fausse pierre ou plaquette de briques, etc.), de tôles, ou de tout autre matériau inapproprié.
- Dans le cas d'un mur plein ou d'un mur bahut, est interdite une imperméabilité totale. Il faudra prévoir des passages pour la petite faune et des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **1,80 mètre**. Toutefois, cette hauteur maximale pourra exceptionnellement être dépassée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes en bordure de voies ou en limite séparatives, ainsi que dans le cas de terrain en pente où la rue est plus basse que le terrain naturel, lorsque la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, afin d'assurer une hauteur réglementaire de sécurité chez le riverain.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein de pierres locales jointoyées au nu du mur ou, à défaut, un mur enduit suivant une teinte en harmonie avec celle de la construction,
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, surmonté de ferronnerie dont la couleur sera en harmonie avec celle des menuiseries des constructions. La ferronnerie pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées, entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres et plantée à l'intérieur de la propriété (cf. annexes du présent règlement),

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

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure à la hauteur de l'emprise public pour éviter les écoulements.

Les clôtures en limites séparatives :

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

Il est recommandé de mettre en œuvre soit un mur plein de pierres locales, soit une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique.

L'utilisation de matériaux synthétiques ou reconstitués (fausse pierre ou plaquette de briques, etc.), de tôles ou de tout autre matériaux inappropriés, est interdite.

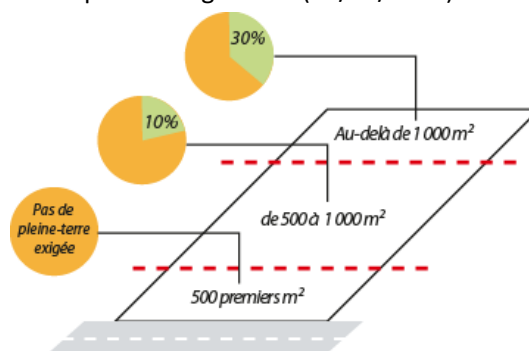
Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériaux et de teintes assortis à la clôture, en harmonie et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle ou de l'unité foncière. Sauf impératif de sécurité, un seul portail est autorisé par unité foncière. La largeur des portails est limitée à 3,50 mètres, sauf impératif technique nécessitant une largeur plus importante.

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

La surface de l'unité foncière aménagée en espace vert de pleine terre est progressive en fonction de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (19/02/2020) :

- pour les premiers 500 m² d'unité foncière, il n'est pas exigé d'aménagement d'espace vert de pleine terre ;
- de 500 m² à 1 000 m² d'unité foncière, il est exigé d'aménager 10 % de la superficie de l'unité foncière en espace de pleine terre ;
- au-delà des 1 000 premiers m² d'unité foncière, et pour les terrains nouvellement créés (issues de division, etc.), il est exigé d'aménager 30 % de la superficie de l'unité foncière en espace de pleine terre.



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

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

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

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

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

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

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

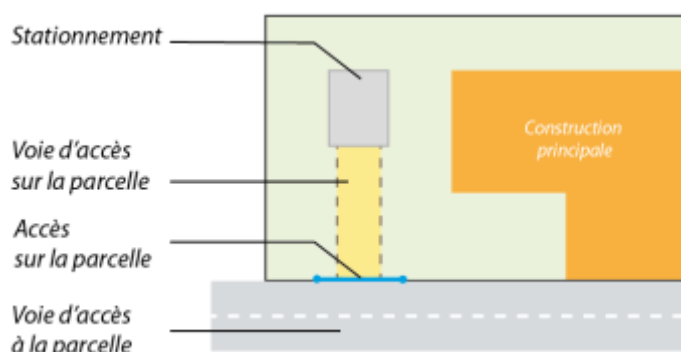
CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Voie d'accès à la parcelle ou à l'unité foncière (voie généralement affectée à la circulation publique)

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

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



Accès sur la parcelle ou l'unité foncière

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

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

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

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

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

Voie d'accès sur la parcelle ou l'unité foncière (voies privées)

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
	Hébergement	
		Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'un changement de destination, sans création de surface de plancher nouvelle et à condition que les nouveaux logements créés dans le cadre du projet disposent d'une superficie minimale de plancher de 30 m ² par logement.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente.
	Restauration	1 place par 10 m ² de salle de restaurant.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
--	---------------------------------------	--

Le stationnement vélo :

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

- 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 50 m² ;
- 1,5 m² par logement dans les autres cas.

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

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

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

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

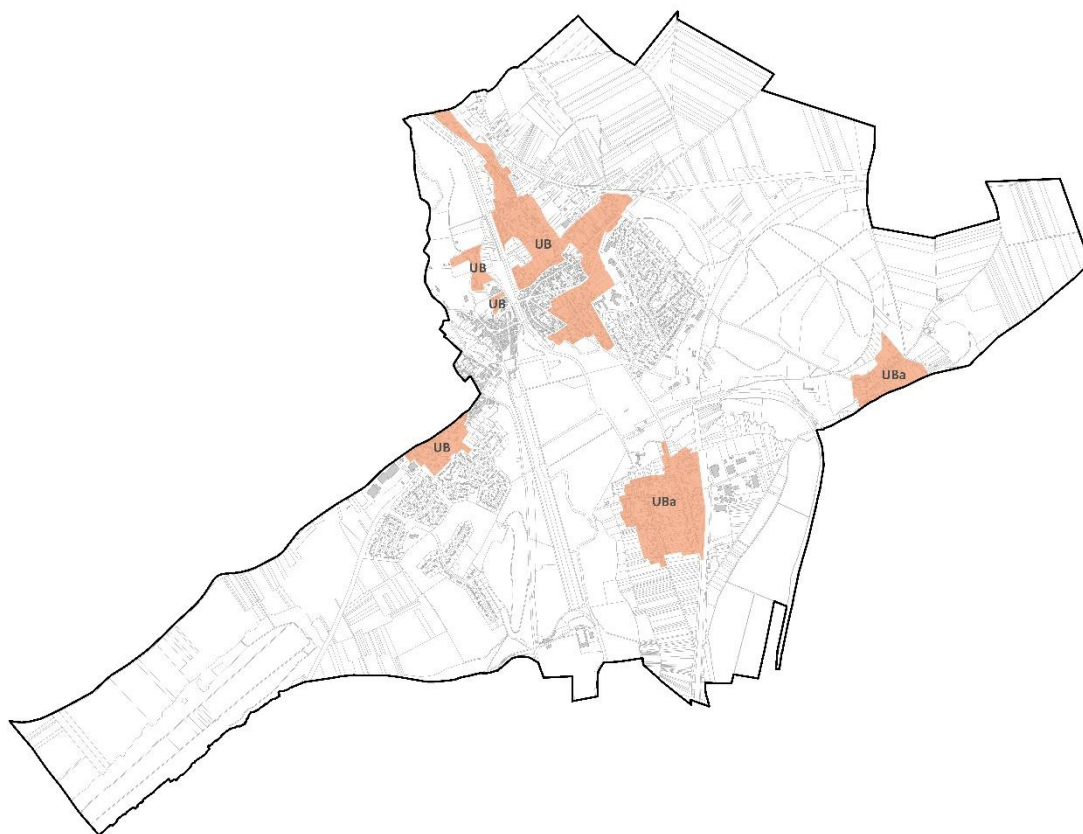
À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

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

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

ZONES UB et UBa (zones urbaines résidentielles des faubourgs et hameaux)

Cette zone, subdivisée en deux secteurs (UB et UBa) correspond aux quartiers majoritairement résidentiels de la commune. Il s'agit d'un tissu de type faubourg (secteur UB) qui s'est développé en continuité du cœur historique le long des principales voies, ainsi que des hameaux de Maingournois et du Parc (secteur UBa). La zone UB inclue l'orientation d'aménagement et de programmation suivante : « Fosses Rouges ». Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation en complément du présent règlement. La zone UB est de plus concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la rivière Eure.



Découpage de la zone UB – image fournie à titre indicatif

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 200 m² SDP par unité foncière
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 200 m² de surface de plancher (SDP) par unité foncière
	Hébergement hôtelier et touristique			Autorisé uniquement dans la zone UB
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 200 m² SDP par unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Autorisé dans le respect du règlement sanitaire départemental
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

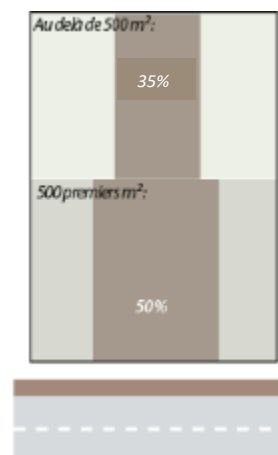
1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains existants à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol maximale des constructions est dégressive en fonction de la superficie de l'unité foncière :

- l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % pour les premiers 500 m² d'unité foncière,
- l'emprise au sol maximale est fixée à 35 % au-delà des 500 premiers m² d'unité foncière,

Exemple d'application de la présente règle : Pour une unité foncière de 1 000 m² = 50 % x 500 + 35 % x 500 = 425 m². L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 425 m².



- Pour les terrains nouvellement créés (issues de division, etc.), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de l'unité foncière.

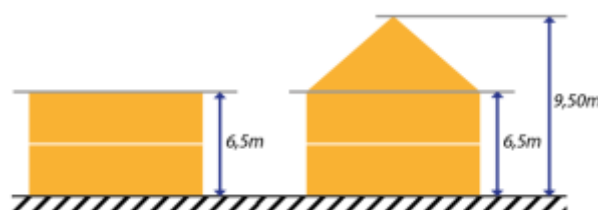
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• Constructions principales

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

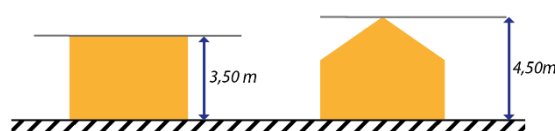
- **6,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
- **9,50 mètres** au faîtage.



Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur en mitoyenneté ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout, sauf si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant en bon état, d'un gabarit supérieur auquel cas elle pourra reprendre ce gabarit.

• Constructions annexes

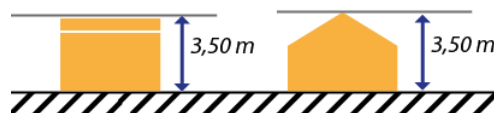
Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité, dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m² (cf. définition



« constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** à l'égout du toit, **4,50 mètres** au faîtage, ou **3,50 mètres** à l'acrotère.

- **Abris de jardin**

Les constructions contigües ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et construite en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** au point le plus haut.



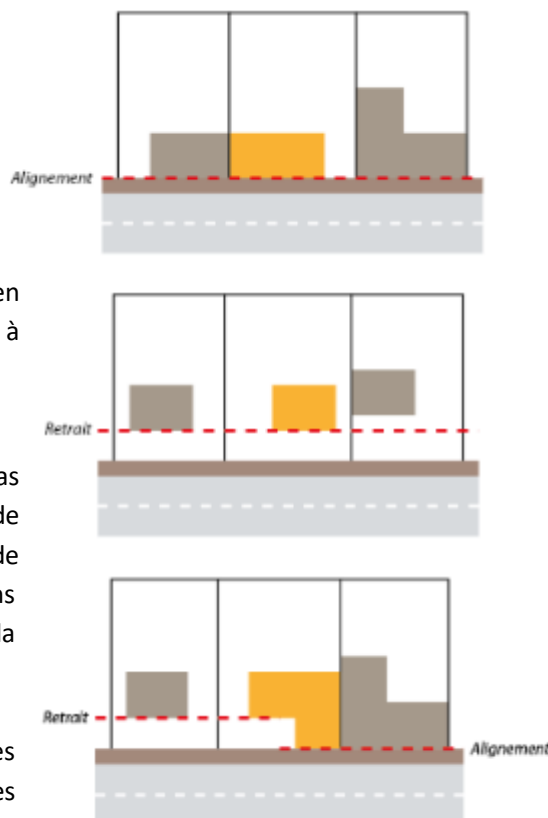
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à **l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum** des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction devra être implantée de manière à prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra également être implantée à l'alignement.
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également être implantée en retrait, avec un minimum de 5 mètres
- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.



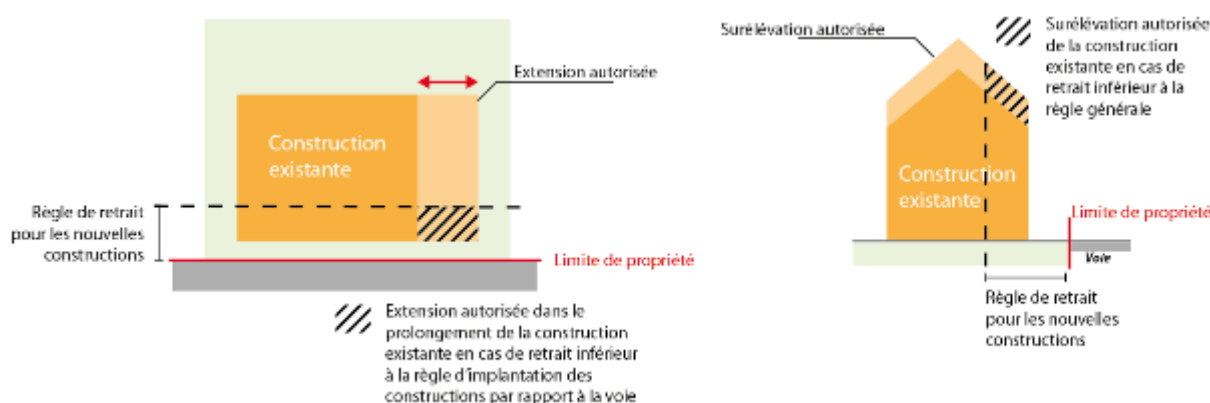
Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou d'un ensemble de "maisons de ville" de plus de 5 unités présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu environnant.

Par ailleurs, dans le **secteur UBa**, les constructions principales devront être implantées dans une bande de 50 mètres

maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques comportant les aménagements nécessaires à la circulation.

Toutefois, dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) délimités sur le document graphique, les règles d'implantation peuvent différer de la règle exprimée ci-dessus. Elle est fixée par les OAP.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (19/02/2020) ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



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

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

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

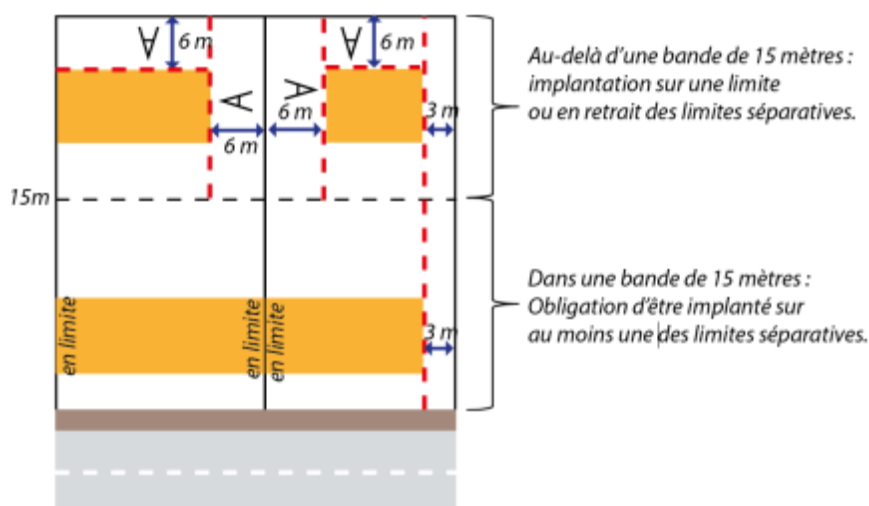
- Dans une bande de retrait de 15 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

Toutefois, dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) délimités sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

Règles de retrait :

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

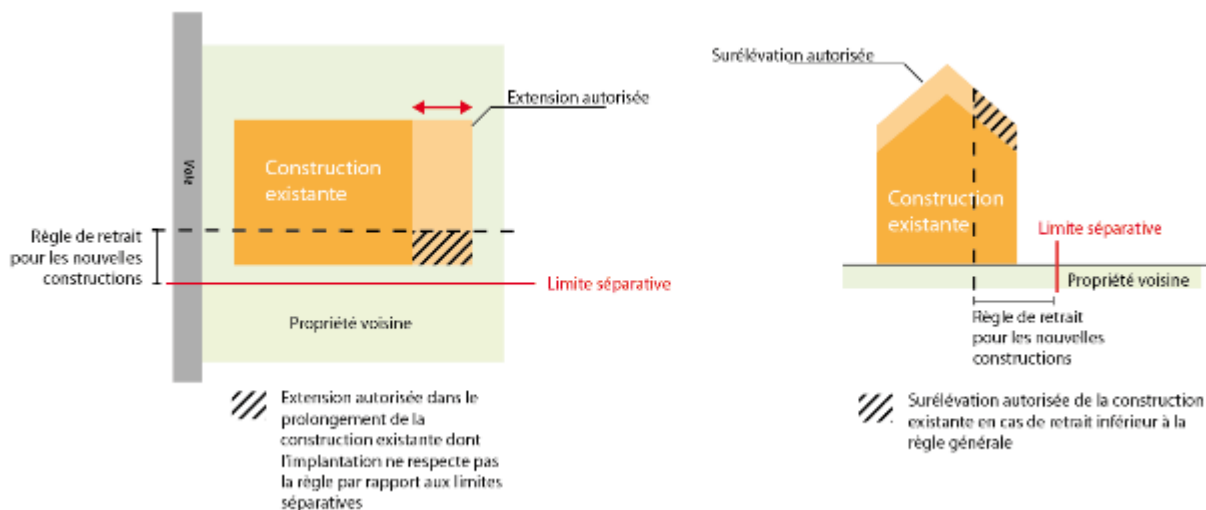
- **3 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
- **6 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.



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

Il est préconisé que les constructions implantées sur les deux limites séparatives latérales disposent, par commodité, d'un accès confortable et non affecté à l'habitation vers le fond du jardin. Cet accès pourra être réalisé notamment via un garage ou un porche.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (19/02/2020) ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



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

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

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

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



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

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

Les constructions devront être implantées en respectant la pente naturelle du terrain. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Sur la partie aval de la construction, les remblais en surélévation par rapport au terrain naturel seront limités au minimum indispensable, la partie de la construction située en amont sera de préférence, en partie encastrée dans le terrain naturel.

La zone est concernée par la directive paysagère de protection des vues sur la cathédrale de Chartres. À ce titre, aucune construction ne doit créer de point d'appel paysager. Les couleurs des constructions doivent être maîtrisées pour qu'elles ne soient pas prégnantes.

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Volume des constructions :

La proportion architecturale des constructions devra être harmonieuse entre la façade et la toiture, en respectant une composition d'une hauteur d'environ 2/3 de façade et 1/3 de toiture.

Les façades :

Les façades devront être prioritairement en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche pure sont interdites pour les enduits.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village.

Pour les façades, sont interdits :

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

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Le parement de fausses briques et fausses-pierre est interdit en façade.

L'utilisation du bois est admise dès lors qu'il ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les toitures :

Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 30 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 30 % de l'ensemble de la toiture.

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

- L'ardoise naturelle,
- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse.
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates.
- En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment....
- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, ...) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

D'autres matériaux adaptés seront admis pour les vérandas (verre, structure métallique) et les panneaux solaires (panneaux photovoltaïques).

Les ouvertures sur toiture :

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

Les châssis de toit sont interdits côté rue, le long des rues Saint-Pierre, Collin d'Harleville du Pont Rouge, et autour des places Aristide Briand et Noé et Omer Sadorge.

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

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit (encastrement obligatoire) et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.
- Il ne pourra être construit plus d'un niveau d'ouvertures dans la toiture.

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

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

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

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les caissons des volets roulants devront être le moins visible possible de l'espace public. Ils seront de préférence intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction.

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... Les couleurs vives sont interdites.

Autres éléments ponctuels :

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

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

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

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti ou à un élément maçonné, et ne pas former de saillie sur la voie publique et respecter les normes en vigueur (déflecteurs).

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture de la construction et disposés en saillie s'ils sont implantés en toiture.

Les éoliennes ne doivent pas présenter de nuisance sonore. Les éoliennes sur mat sont interdites.

Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :

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

- Les éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment devront être conservés
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.

- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou briques ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

Les locaux commerciaux :

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

Les prescriptions de l'OAP Valorisation patrimoniale de la ville devront être respectées.

B / LES CLÔTURES

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- L'utilisation de matériaux synthétiques ou reconstitués (fausse pierre ou plaquette de briques, etc.), de tôles, ou de tout autre matériau inapproprié.
- Dans le cas d'un mur plein ou d'un mur bahut limitrophe d'une zone agricole ou naturelle, est interdit une imperméabilité totale. Il faudra prévoir des passages pour la petite faune et des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **1,80 mètre**. Toutefois, cette hauteur maximale pourra exceptionnellement être dépassée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes en bordure de voies ou en limite séparatives, ainsi que dans le cas de terrain en pente où la rue est plus basse que le terrain naturel, lorsque la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, afin d'assurer une hauteur réglementaire de sécurité chez le riverain.

Les clôtures seront constituées :

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

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

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure à la hauteur de l'emprise public pour éviter les écoulements.

Les clôtures en limites séparatives :

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

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

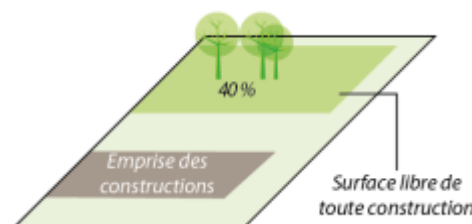
Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériaux et de teintes assortis à la clôture, en harmonie et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle ou l'unité foncière.

La largeur des portails est limitée à 3,50 mètres, sauf impératif technique nécessitant une largeur plus importante.

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

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



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

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

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

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

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

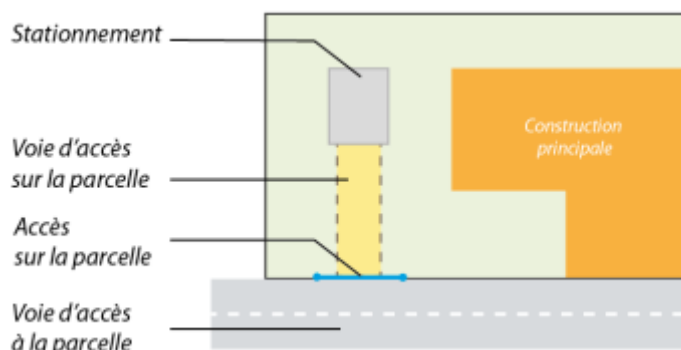
CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Voie d'accès à la parcelle ou l'unité foncière (voie généralement affectée à la circulation publique)

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

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



Accès sur la parcelle ou l'unité foncière

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

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

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

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

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

Voie d'accès sur la parcelle ou l'unité foncière (voies privées)

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

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

Le stationnement vélo :

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

- 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 50 m² ;
- 1,5 m² par logement dans les autres cas.

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

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

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

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

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

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

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

ZONES UC, UCa et UCb (zones urbaines résidentielles d'habitat individuel et collectif des quartiers de Bellevue, la Garenne, du Golf)

Cette zone, subdivisée en trois secteurs (UC, UCa et UCb), correspond aux quartiers résidentiels plus récents de la commune. Il s'agit d'un tissu résidentiel organisé (secteur UC) tel que dans les quartiers de Bellevue, de la Garenne et du Golf, et des ensembles d'habitat collectif (UCa). Cette zone regroupe également le futur ensemble résidentiel de la gare (UCb), dont la programmation est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Découpage de la zone UC – image fournie à titre indicatif

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

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

Dans les zones UC et UCa, par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 200 m ² SDP par unité foncière
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		En zone UCb	En zones UC et UCa : Autorisé dans la limite de 200 m ² de surface de plancher (SDP) par unité foncière
	Hébergement hôtelier et touristique			Autorisé dans la limite de 200 m ² de surface de plancher (SDP) par unité foncière
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 200 m ² SDP par unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- UC et UCa : **30 %** de la superficie de l'unité foncière
- UCb : **40 %** de la superficie de l'unité foncière

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

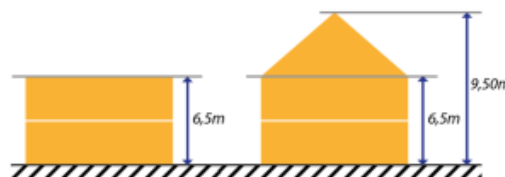
B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• *Constructions principales*

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

UC :

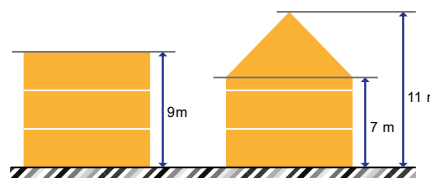
- **6,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
- **9,50 mètres** au faîtage.



UCa : 15 mètres au point le plus haut de la construction

UCb :

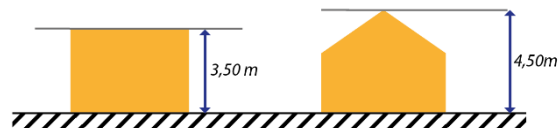
- **7 mètres** à l'égout du toit,
- **11 mètres** au faîtage,



Toutefois, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) délimités sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions peut être localement fixée à R+2+C (soit un rez-de-chaussée surmonté de 2 étages et de combles) ce qui correspond à une hauteur maximale fixée à : **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, et **12,50 mètres** au faîtage

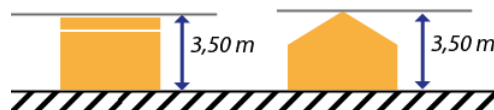
• *Constructions annexes*

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité, dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** à l'égout du toit, **4,50 mètres** au faîtage, ou **3,50 mètres** à l'acrotère.



- **Abris de jardin**

Les constructions contigües ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et construite en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

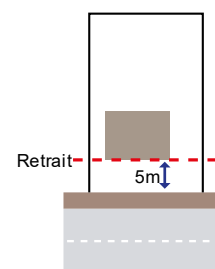


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

En zones UC et UCa :

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum** des voies et emprises publiques pour permettre l'implantation des aires de stationnement non closes sur la parcelle ou l'unité foncière.



En zone UCb :

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 6 mètres minimum** des voies et emprises publiques.

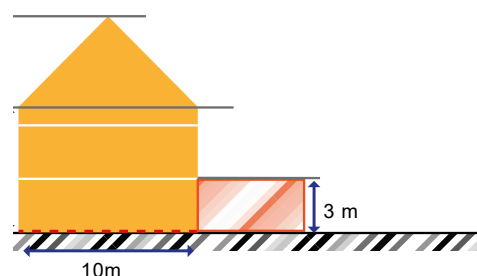
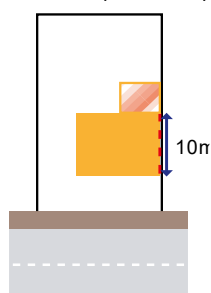
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales :

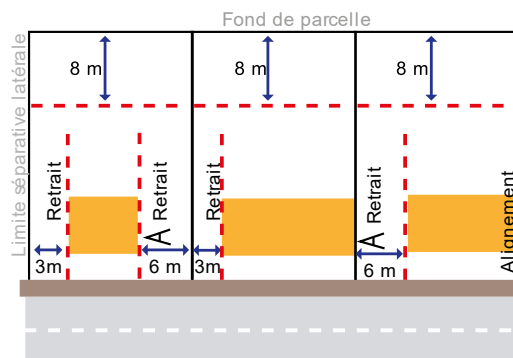
Les constructions principales doivent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

- en cas d'implantation en limite séparative latérale, celle-ci doit être limitée à une longueur d'implantation de 10 mètres ; au-delà, la hauteur des constructions en limite sera limitée à 3 mètres.



Règles de retrait :

- en cas d'implantation en retrait, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :
 - **3 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,
 - **6 mètres** dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.

**Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle ou de l'unité foncière :**

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait de **8 mètres** minimum de la limite séparative de fond de parcelle ou de l'unité foncière.

Autres dispositions :

Les abris de jardin devront être implanté sur l'un ou l'autre des angles arrière de la parcelle ou de l'unité foncière, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

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

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

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

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



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

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement. Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :

Les façades devront être prioritairement en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche pure sont interdites pour les enduits.

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

Pour les façades, sont interdits :

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

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Le parement de fausses briques et fausses-pierre est interdit en façade.

L'utilisation du bois est admise dès lors qu'il ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

À l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

Les toitures :

Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 30 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 30 % de l'ensemble de la toiture, sauf au sein de la zone UCa où les toitures terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture.

Au sein de la zone UCb, les toitures visibles devront être à pente avec un degré de pente compris entre 30 et 45 degrés. Toutefois, certaines parties de toiture pourront être traitées en toiture plate afin de masquer les édifices et éléments techniques (ventilation, machineries d'ascenseur, etc.).

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

- L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,
- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse.
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates.
- En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibro-ciment....
- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, ...) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

D'autres matériaux adaptés seront admis pour les vérandas (verre, structure métallique) et les panneaux solaires (panneaux photovoltaïques).

Les ouvertures sur toiture :

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

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

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les caissons des volets roulants devront être le moins visible possible de l'espace public. Ils seront de préférence intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction.

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... Les couleurs vives sont interdites.

Autres éléments ponctuels :

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

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

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

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti ou à un élément maçonné, et ne pas former de saillie sur la voie publique et respecter les normes en vigueur (déflecteurs).

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture de la construction et disposés en saillie s'ils sont implantés en toiture.

Les éoliennes ne doivent pas présenter de nuisance sonore. Les éoliennes sur mat sont interdites.

Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :

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

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

Les locaux commerciaux :

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

Les prescriptions de l'OAP Valorisation patrimoniale de la ville devront être respectées.

B / LES CLÔTURES

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- L'utilisation de matériaux synthétiques ou reconstitués (fausse pierre ou plaquette de briques, etc.), de tôles, ou de tout autre matériau inapproprié.
- Dans le cas d'un mur plein ou d'un mur bahut limitrophe d'une zone agricole ou naturelle, est interdit une imperméabilité totale. Il faudra prévoir des passages pour la petite faune et des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **1,80 mètre**. Toutefois, cette hauteur maximale pourra exceptionnellement être dépassée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes en bordure de voies ou en limite séparatives, ainsi que dans le cas de terrain en pente où la rue est plus basse que le terrain naturel, lorsque la clôture assure également une fonction de mur de soutènement, afin d'assurer une hauteur réglementaire de sécurité chez le riverain.

En zones UC et UCa, les clôtures seront constituées :

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

En zone UCb :

Les clôtures devront être constituées soit :

- d'un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, surmonté d'une grille ou de lisses non opaques dont la teinte doit être en harmonie avec les lieux avoisinants. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- d'une grille dont la teinte doit être en harmonie avec les lieux avoisinants, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le long de la route du Parc, la haie existante sera valorisée grâce à une préservation maximale des arbres et sujets existants. Seules des suppressions ponctuelles sont permises pour la création d'accès.

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

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure à la hauteur de l'emprise public pour éviter les écoulements.

Les clôtures en limites séparatives :

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

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

L'utilisation de matériaux synthétiques, de tôles ou de tout autre matériaux inappropriés, est interdite.

Les portails et portillons

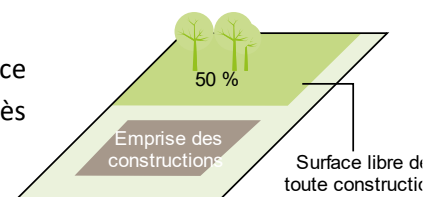
Les portails et portillons doivent être de matériaux et de teintes assortis à la clôture, en harmonie et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle ou l'unité foncière.

La largeur des portails est limitée à 3,50 mètres, sauf impératif technique nécessitant une largeur plus importante.

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

Dans la zone UC

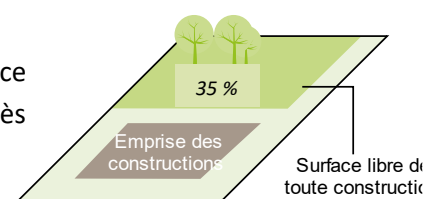
Au minimum **50 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



50 % de l'espace compris entre la construction et l'alignement des voies et emprises publiques devra être aménagé en espace de pleine terre. Cette part est comptabilisée dans le calcul total d'espace de pleine terre sur l'ensemble de l'unité foncière.

Dans les zones UCa et UCb

Au minimum **35 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



Dans toutes les zones

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

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

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

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

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

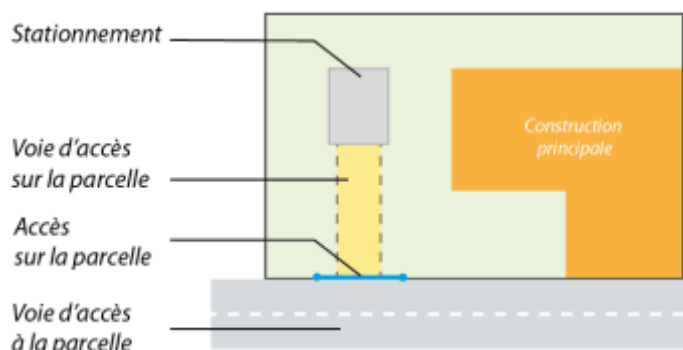
CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Voie d'accès à la parcelle ou l'unité foncière (voie généralement affectée à la circulation publique)

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

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



Accès sur la parcelle ou l'unité foncière

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

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

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

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

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

Voie d'accès sur la parcelle ou l'unité foncière (voies privées)

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

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

Le stationnement vélo :

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

- 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 50 m² ;
- 1,5 m² par logement dans les autres cas.

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

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

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

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

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

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

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

ZONE UD (zone urbaine résidentielle de la ZAC du Bois de Sauny)

Cette zone correspond au quartier résidentiel de la commune inclus dans le périmètre et aménagé conformément au dossier de réalisation de la ZAC du Bois de Sauny.



Découpage de la zone UD – image fournie à titre indicatif

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

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

Dans la zone UD, par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 200 m² SDP par unité foncière
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 200 m² de surface de plancher (SDP) par unité foncière
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 200 m² SDP par unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

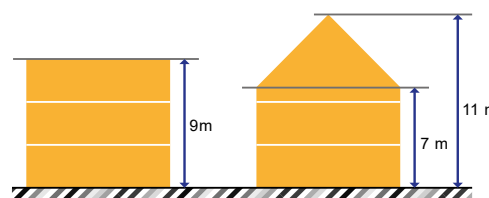
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions principales**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

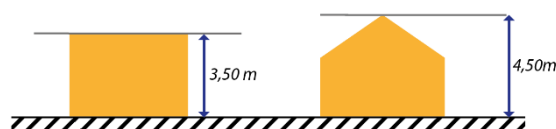
- **7 mètres** à l'égout du toit,
- **11 mètres** au faîtage,
- **9 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur en mitoyenneté ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout, sauf si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant en bon état, d'un gabarit supérieur auquel cas elle pourra reprendre ce gabarit.

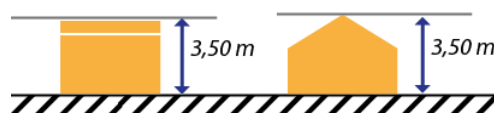
- **Constructions annexes**

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité, dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** à l'égout du toit, **4,50 mètres** au faîtage, ou **3,50 mètres** à l'acrotère.



- **Abris de jardin**

Les constructions contigües ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et construite en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

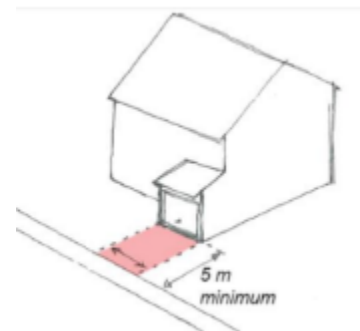


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum** des voies et emprises publiques pour permettre l'implantation des aires de stationnement non closes sur la parcelle ou l'unité foncière.

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

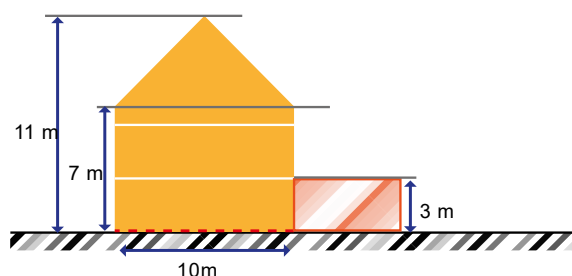
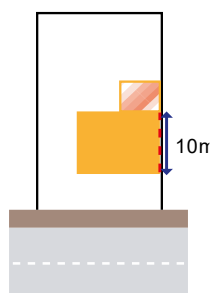


D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions principales doivent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

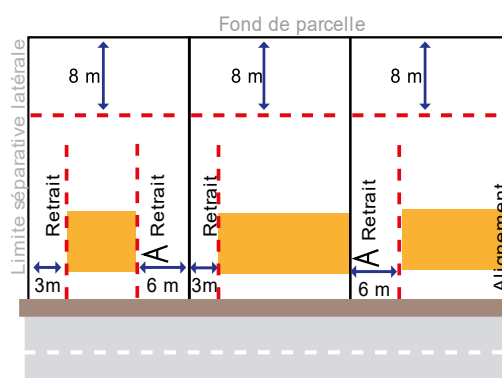
- en cas d'implantation en limite séparative latérale, celle-ci doit être limitée à une longueur d'implantation de 10 mètres ; au-delà, la hauteur des constructions en limite sera limitée à 3 mètres.



Règles de retrait :

en cas d'implantation en retrait, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

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



Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle ou d'unité foncière :

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle ou d'unité foncière.

Autres dispositions :

Les abris de jardin devront s'implanter sur l'un ou l'autre des angles arrière de la parcelle ou de l'unité foncière, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

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

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

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

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



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

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement. Les constructions devront respecter la topographie du terrain naturel en évitant au maximum les mouvements de terre excessifs.



A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de l'îlot.

L'ornementation de la façade est réduite à une expression simple.

Les garde-corps « simple poteau » sont préconisés. Les décors lunes, demi-lunes, croisillons, losanges, manchons, papillons sont interdits.

Les façades auront un enduit dans les variations du ton pierre (exemple de palette ci-dessous), de finition gratté fin.

CORPS DE FAÇADE

	001 blanc cassé		203 cendre beige clair		Enduit de finition gratté fin
	279 pierre grisée		222 beige rosé		
	207 beige clair		221 grège soutenu		
	015 pierre claire		215 ocre rompu		
	005 pierre rosé		102 rose ambré		
	212 terre beige		202 cendre beige foncé		
			227 cendre rose clair		

Les toitures :

Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 30 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente. En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 30 % de l'ensemble de la toiture.

La teinte sera choisie parmi la palette ci-contre : de rouge foncé à champagne, terre de sienne, gris foncé, anthracite.

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



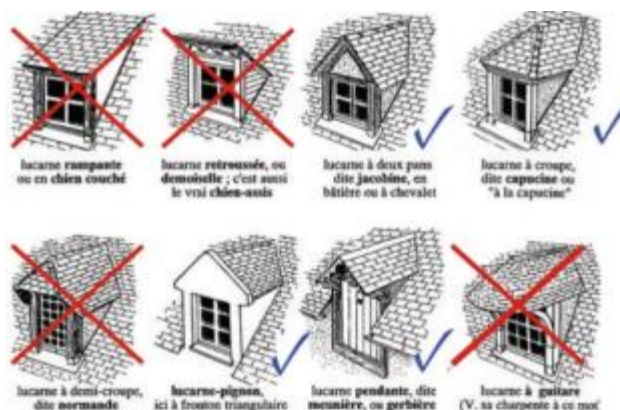
D'autres matériaux adaptés seront admis pour les vérandas (verre, structure métallique) et les panneaux solaires (panneaux photovoltaïques).

Les ouvertures sur toiture :

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

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

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :



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

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

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

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

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les caissons des volets roulants devront être le moins visible possible de l'espace public. Ils seront de préférence intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction.

MENUISERIES, VOILETS, SERRURERIES, PORTE D'ENTREE, PORTE DE GARAGE

	RAL 9003 blanc de sécurité		RAL 7032 gris silex
	RAL 1011 beige brun		RAL 6013 vert jonc
	RAL 1036 or nacré		RAL 6021 vert pâle
	RAL 8011 brun noisette		RAL 5024 bleu pastel
	RAL 7048 gris souris nacré		RAL 5021 bleu d'eau
	RAL 1035 beige nacré		RAL 6004 vert bleu
	RAL 7022 gris terre d'ombre		

Les menuiseries extérieures seront en bois, en PVC ou en aluminium. La teinte sera choisie dans la palette ci-contre.

Les portes d'entrée présentent un aspect simple et sont de préférence pleines. Les reliefs en « pointe de diamant » et les fenestrons en demi-lune sont interdits.

Les volets à croisillon sont interdits.

Les volets battants sont recommandés ; de préférence composés de persiennes.



Pour les garages, les portes sectionnelles ou d'aspect similaire sont à privilégier.



Pour les parcelles en angle : le pignon sur rue présentera au moins une ouverture. Des modénatures ou joints creux sont recommandés.

Autres éléments ponctuels :

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

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

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

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti ou à un élément maçonné, et ne pas former de saillie sur la voie publique et respecter les normes en vigueur (déflecteurs).

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture de la construction et disposés en saillie s'ils sont implantés en toiture.

Les éoliennes ne doivent pas présenter de nuisance sonore. Les éoliennes sur mat sont interdites.

Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :

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

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

Les locaux commerciaux :

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

Les prescriptions de l'OAP Valorisation patrimoniale de la ville devront être respectées.

B / LES CLÔTURES

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- L'utilisation de matériaux synthétiques ou reconstitués (fausse pierre ou plaquette de briques, etc.), de tôles, ou de tout autre matériau inapproprié.
- Dans le cas d'un mur plein ou d'un mur bahut limitrophe d'une zone agricole ou naturelle, est interdit une imperméabilité totale. Il faudra prévoir des passages pour la petite faune et des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

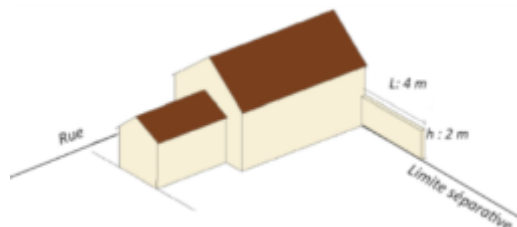
Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, doublé d'une haie végétale. Les coffrets techniques seront encastrés dans le treillis avec un poteau de part et d'autre.

Les haies comporteront au maximum 60 % d'espèces persistantes. Les thuyas, cyprès, ifs, lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles doivent être constituées d'un grillage à mailles rectangulaires (rigide ou non), d'un grillage en simple torsion ou d'un treillis soudé ; ce grillage devra être d'une hauteur de 1,80 mètres maximum.

Sur les quatre premiers mètres du jardin arrière, la clôture pourra être pleine (mur ou claustra de 2 mètres de hauteur pour préserver l'intimité).



La haie entre les parcelles sera plantée sur un rang de chaque côté de la clôture mitoyenne. Elle sera composée à 60 % de persistants et 40 % d'essences caduques. Elle sera de préférence laissée en port libre (non taillée) et pourra être composée d'arbustes à fleurs.

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériaux et de teintes assortis à la clôture, en harmonie et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle.

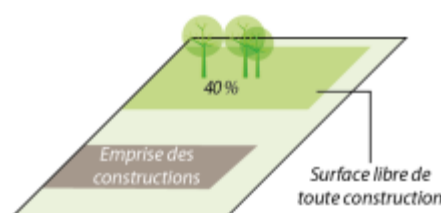
La largeur des portails est limitée à 3,50 mètres, sauf impératif technique nécessitant une largeur plus importante.

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

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

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

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.



Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

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

Préconisations générales de végétalisation des parcelles

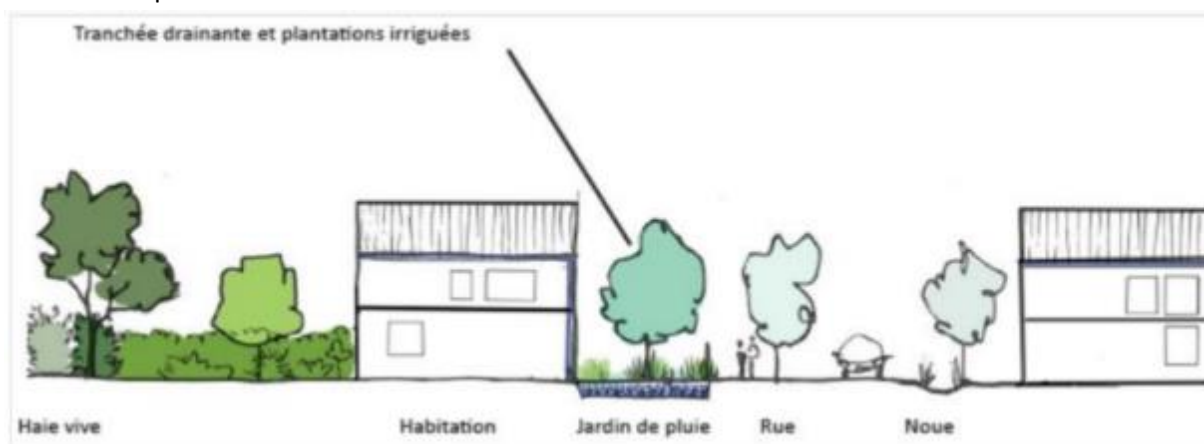
Les parcelles de la ZAC seront toutes composées de la même manière : les maisons auront un retrait minimum de 5 mètres laissant ainsi la place pour des jardins « de devant » qui créeront un voile entre la rue et les alignements d'habitations.

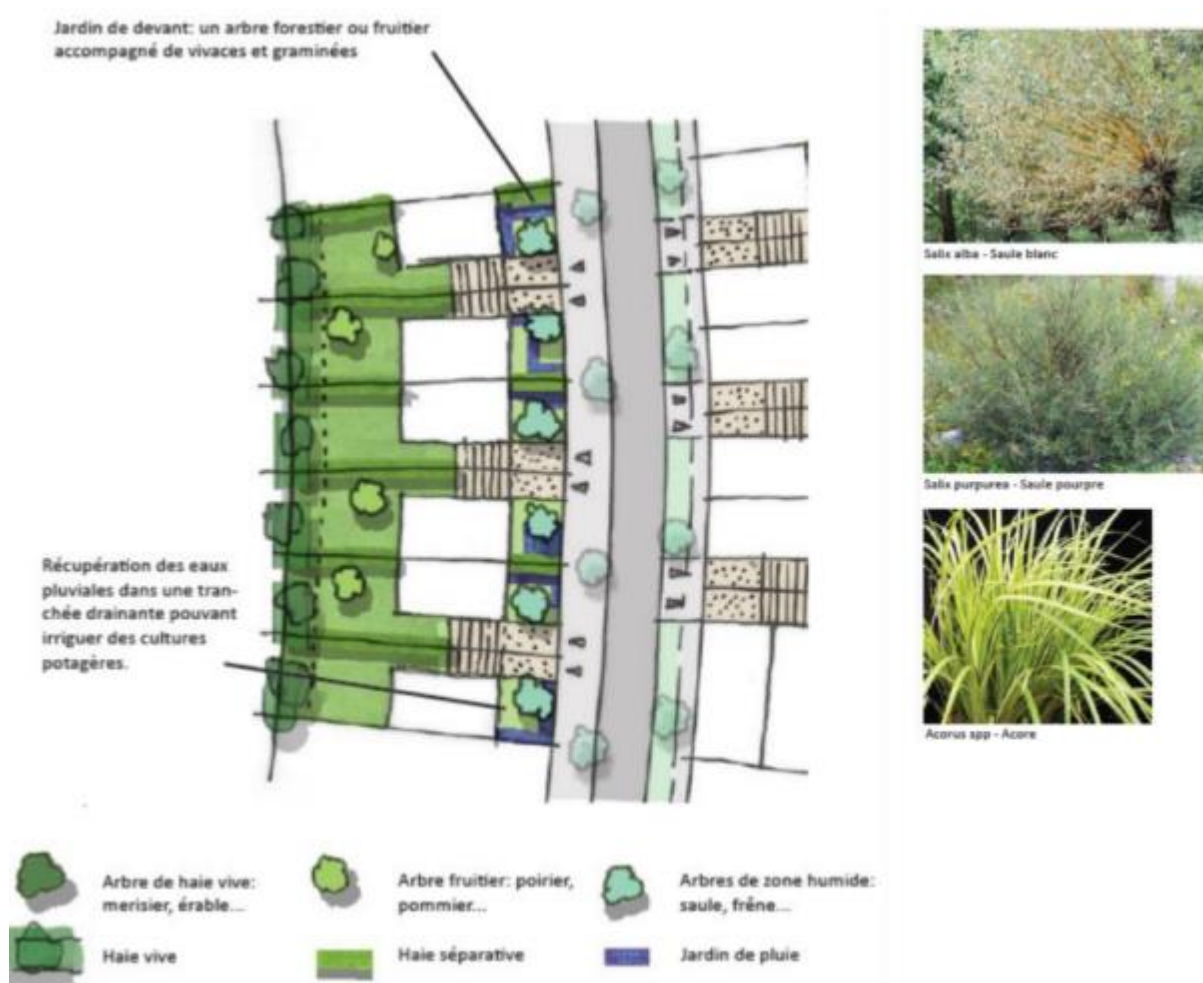
La présence d'arbres masquant plus ou moins les façades permet de préserver l'intimité des habitations. La palette végétale s'inspirera d'essences fruitières et forestières locales comme l'Alisier blanc, le Noisetier, le Frêne...

Chaque parcelle comportera au moins un arbre fruitier (sur tige).

Le jardin en point bas pourra accueillir un jardin de pluie infiltrant l'eau descendant des toitures.

Chacun de ces jardins sera planté de vivaces et de graminées adaptées aux zones humides, ainsi que d'arbres adaptés au milieu.





Les jardins « de devant » sont des espaces privés qui participent directement au paysage de l'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres tiges ou de cépées isolées sur un parterre herbacé (couvre-sol). Il peut s'agir d'arbres fruitiers ou forestiers mais également d'arbres des éventuels jardins de pluie recueillant l'eau des toitures.

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

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

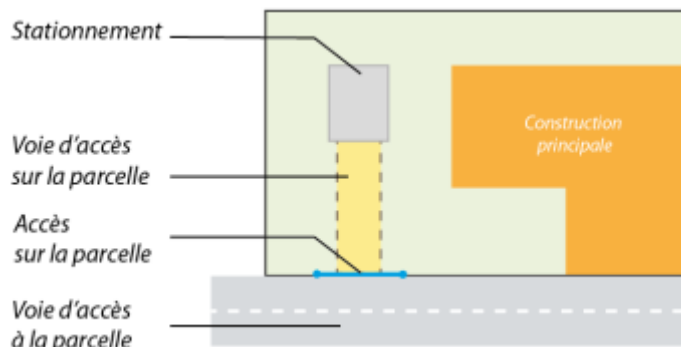
CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

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

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



Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**. Un seul accès voiture est autorisé sur la parcelle, son emplacement est imposé sur le plan de vente. Le constructeur devra impérativement tenir compte de l'accès imposé pour implanter le garage et la construction principale.

L'accès à la construction principale (garage et maison) devra se faire en cohérence avec le niveau topographique de la rue de desserte du lot. Le garage devra impérativement se trouver le plus proche possible de l'accès charretier afin de limiter au maximum les terrassements importants. Toute implantation de portail en limite de l'emprise publique est strictement interdite.

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

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

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

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

Voie d'accès sur la parcelle (voies privées)

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher Par ailleurs, chaque unité foncière présentera au minimum deux places de stationnement, à savoir : - une place couverte et close (garage); - une place non couverte et non close (dite «place de midi») ; son emplacement et ses dimensions figurent sur le plan de vente.
	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Le stationnement vélo :

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

- 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 50 m² ;
- 1,5 m² par logement dans les autres cas.

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

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

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

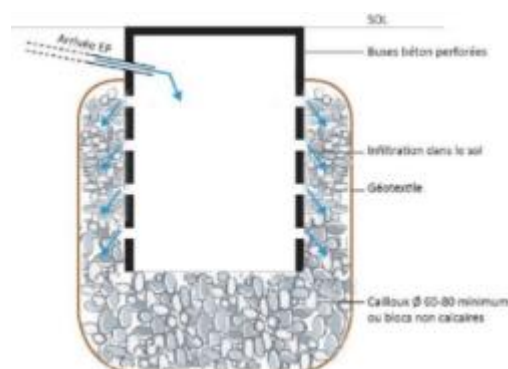
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

Dans le cadre de la ZAC et conformément au dossier Loi sur l'Eau, les acquéreurs seront tenus de gérer leurs eaux pluviales sur l'emprise de leur terrain par des dispositifs appropriés de stockage et d'infiltration de 5 m3 minimum (cf. exemple ci-contre).

La vidange de ces ouvrages se fera par infiltration naturelle dans le sol, par le fond et les parois de l'ouvrage. La capacité



de stockage de l'ouvrage devra donc être calculée en en tenant compte de la perméabilité du sol de la parcelle (capacité à laisser l'eau s'infiltrer).

Plusieurs solutions sont préconisées afin de réaliser à la fois l'évacuation par infiltration mais aussi de permettre la réutilisation des eaux pluviales, dans le cas le plus simple pour l'arrosage des plantes ou le lavage des sols et jusqu'à des systèmes de réutilisation de l'eau pluviale dans un souci d'économie des ressources naturelles.

Il est possible, en fonction des exigences techniques, de combiner plusieurs systèmes afin d'optimiser le traitement des eaux.

Les options proposées: jardins de pluie avec ou sans bassin permanent, tranchées d'infiltration, tranchées drainantes et puits filtrants.

Une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être mise en place en amont du dispositif de rétention/infiltration choisi.

B / AUTRES RÉSEAUX

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

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

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

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

ZONE UE (zone urbaine d'équipements)

Cette zone, correspond aux principaux secteurs d'équipements de la commune, tels que le collège, les équipements scolaires situés rue Jean d'Ayen, le secteur rue des Georgeries regroupant le centre des finances publiques, une crèche / halte-garderie, la maison médicale, deux écoles (une primaire et une maternelle), des équipements sportifs, etc, et le centre de secours situé dans le lotissement de la Garenne. La zone UE est de plus concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la rivière Eure.



Découpage de la zone UE – image fournie à titre indicatif

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

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

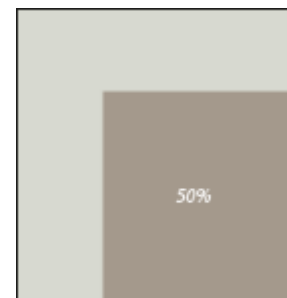
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Uniquement le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses installations.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

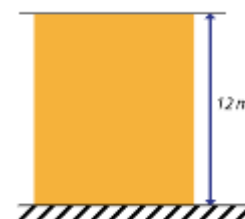


B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

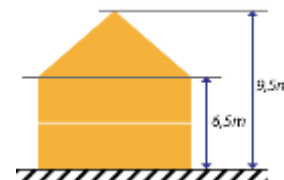
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- **12 mètres** au point le plus haut.



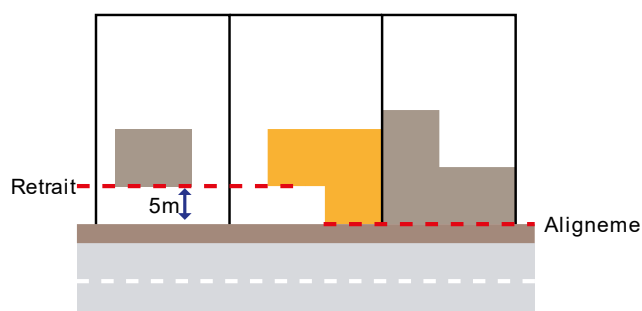
Pour les constructions à destination d'habitation :

- **6,50 mètres** à l'égout du toit,
- **9,50 mètres** au faîtage,



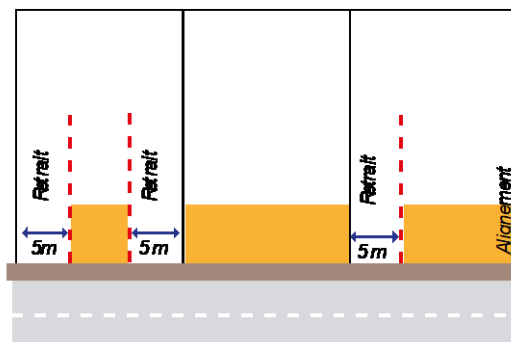
C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à **l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum** des voies et emprises publiques.



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

Les constructions doivent être implantées **en limites séparatives** ou **en retrait de 5 mètres minimum**.



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

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

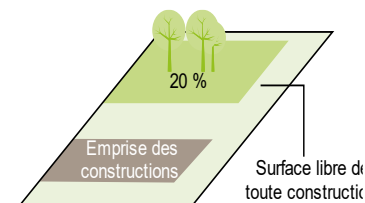
2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

Les matériaux et les couleurs doivent être sobres.

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

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



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

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

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

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

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Accès et voie d'accès

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

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

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

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

Le stationnement vélo :

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

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

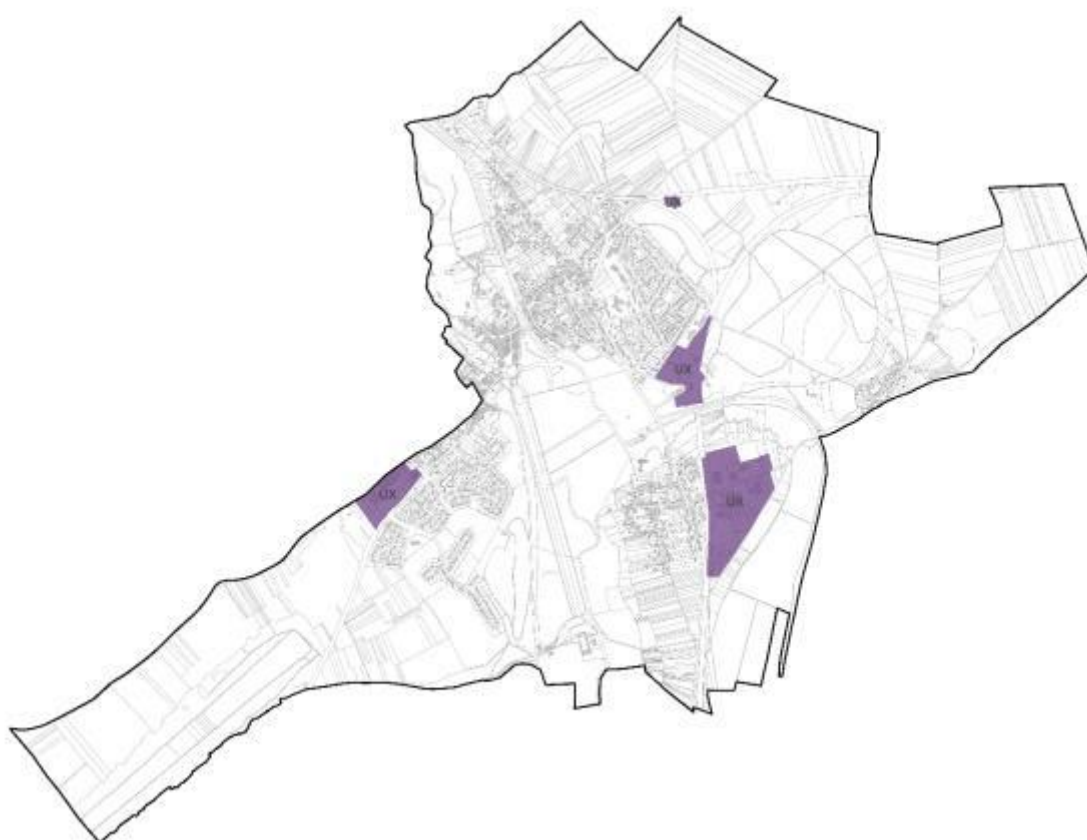
B / AUTRES RÉSEAUX

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

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

ZONE UX (zone urbaine d'activités économiques)

Cette zone correspond aux principales zones d'activités économiques telles que le secteur de l'Intermarché, la zone d'activités de Maingournois, le secteur de la gare et une petite zone appartenant au département le long de la D906.



Découpage de la zone UX – image fournie à titre indicatif

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

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

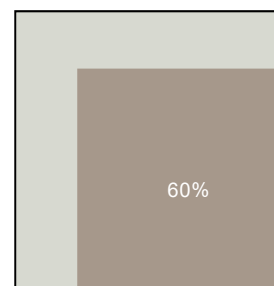
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Uniquement le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses installations.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

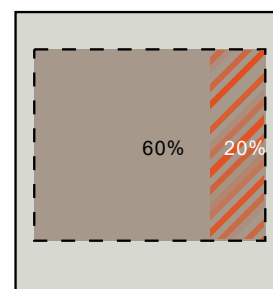
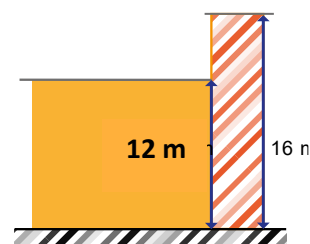


B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

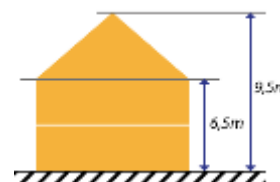
Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux :

- **12 mètres** au point le plus haut,
- La hauteur de la construction au point le plus haut peut atteindre **16 mètres** pour des éléments techniques. Cette hauteur ne doit pas s'étendre au-delà de 20 % de l'emprise au sol autorisée.



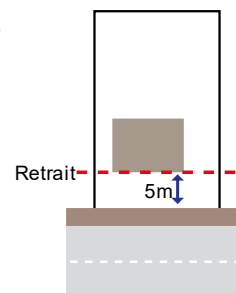
Pour les constructions à destination de logement :

- **6,50 mètres** à l'égout du toit,
- **9,50 mètres** au faîtage,



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

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

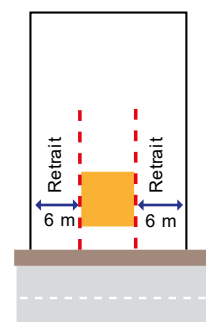


D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

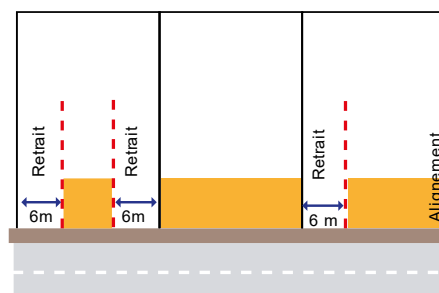
Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie et d'entrepôt :

- **en retrait de 6 mètres minimum** des limites séparatives



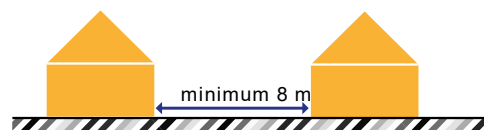
Pour les constructions à destination de bureau et de logement :

- sur les limites séparatives ou en retrait de **6 mètres minimum** des limites séparatives.



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

Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à **8 mètres**.



2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les matériaux provisoires ou périssables du type fibro-ciment, plastique ondulé, etc.

B / LES CLÔTURES

Les clôtures devront être intégrées dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

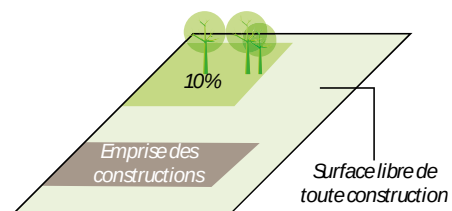
Il est recommandé que les clôtures soient constituées :

- soit d'une haie d'essence locale,
- soit d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres ; dans ce cas, elles devront être doublées d'une haie d'essences locales qui ne pourra déborder sur l'espace public

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

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

Au minimum **10 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



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

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

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

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Accès et voie d'accès

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

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

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	- 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher - 2 places pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	

SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

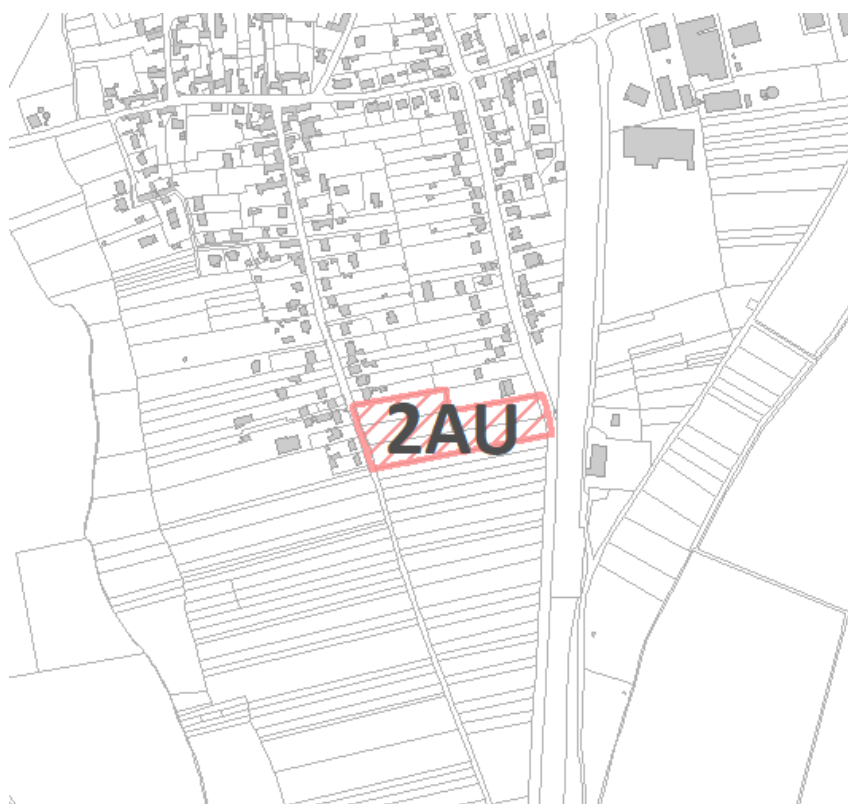
Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

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

ZONE 2AU (zone fermée à l'urbanisation, à urbaniser à long terme)

Cette zone vise à encadrer la création d'un programme résidentiel en extension dans le secteur de Maingournois qui pourra être réalisé à long terme. Une orientation d'aménagement et de programmation opposable encadre l'aménagement de ce secteur. Une procédure d'évolution du PLU avec enquête publique sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.



Découpage de la zone 2AU – image fournie à titre indicatif

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Non réglementé.

2 / STATIONNEMENT

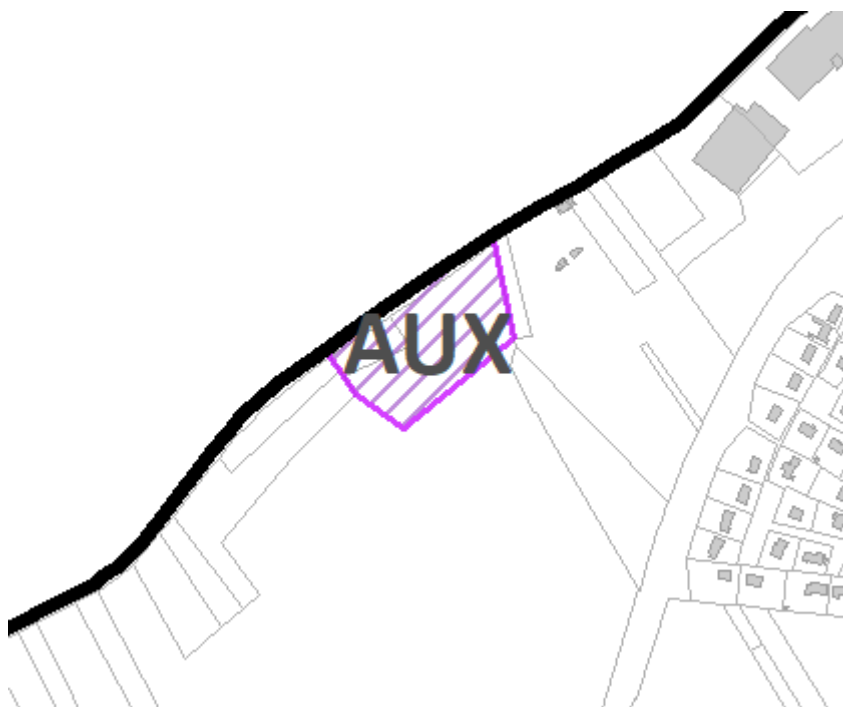
Non réglementé.

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

Non réglementé.

ZONE AUX (zone à urbaniser à destination d'activités économiques)

Cette zone, le long de la route de Bouglainval, correspond à un secteur préférentiel de développement d'activités économiques artisanales et commerciales en entrée de ville. Son développement est conditionné par la réalisation d'un barreau routier en cours de réflexion afin d'assurer une bonne desserte de la zone d'activités Maintenon-Pierres. Ce secteur est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.



Découpage de la zone AUX – image fournie à titre indicatif

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

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

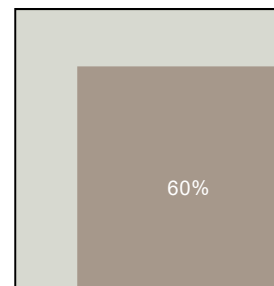
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Uniquement le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses installations.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

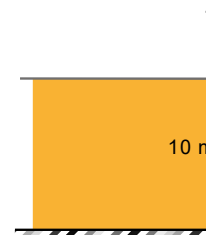


B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

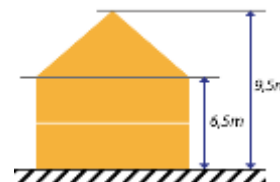
Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux :

- **10 mètres** au point le plus haut,



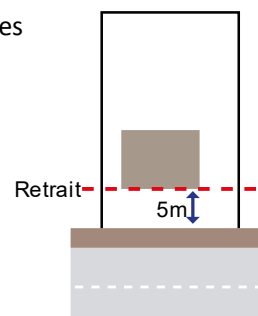
Pour les constructions à destination de logement :

- **6,50 mètres** à l'égout du toit,
- **9,50 mètres** au faîtage,



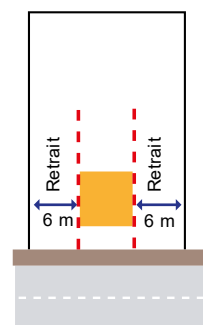
C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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



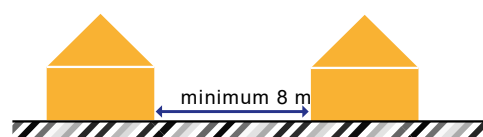
D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées **en retrait de 6 mètres minimum** des limites séparatives



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

Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à **8 mètres**.



2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les matériaux provisoires ou périssables du type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, etc.

B / LES CLÔTURES

Les clôtures devront être intégrées dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

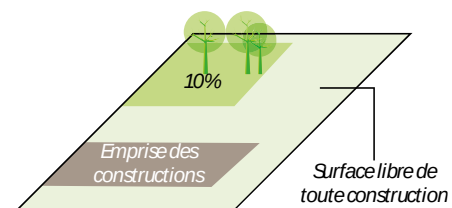
Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie d'essence locale,
- soit d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres ; dans ce cas, elles devront être doublées d'une haie d'essences locales qui ne pourra déborder sur l'espace public.

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

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

Au minimum **10 %** de l'unité foncière devra être aménagé en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



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

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

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

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Accès et voie d'accès

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

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

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

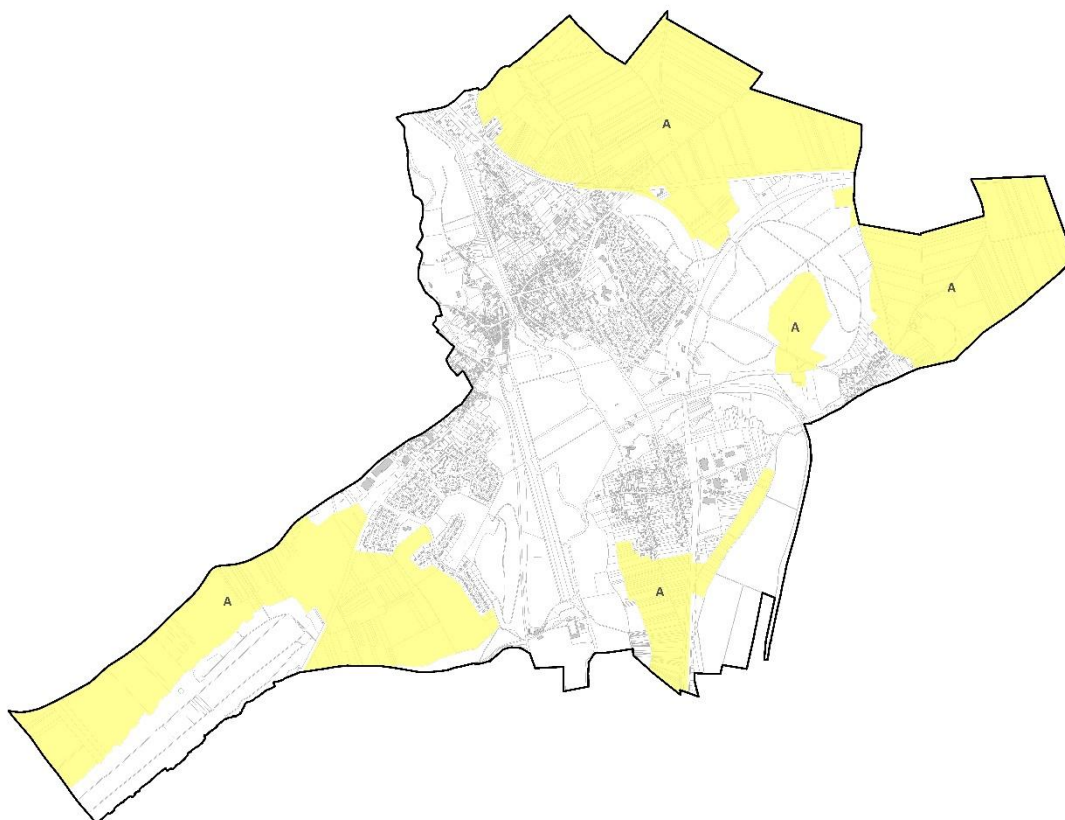
B / AUTRES RÉSEAUX

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

ZONE A (zone agricole)

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

La zone A est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la rivière Eure.



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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole conformément à l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, dans la limite d'une construction à destination de logement par exploitation.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Les règles sanitaires départementales devront également être respectées (cf. dispositions générales).
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

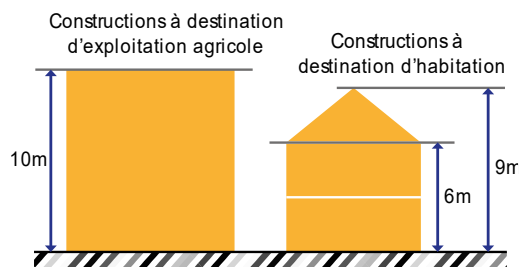
L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 100 m² d'emprise au sol.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **10 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur peut être portée ponctuellement à 12 mètres en cas de nécessité techniques.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à **6 mètres** à l'égout et **9 mètres** au faitage.

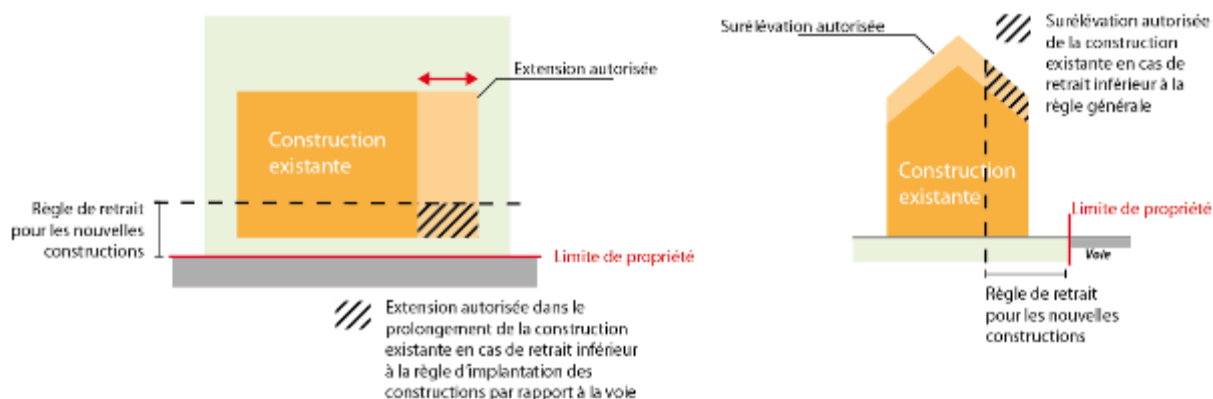


C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- **25 mètres** depuis l'axe de la route départementale 906 ;
- **15 mètres** depuis l'axe des autres routes départementales ;
- **12 mètres** de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (19/02/2020) ne respecte pas la règle définie ci-avant, sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

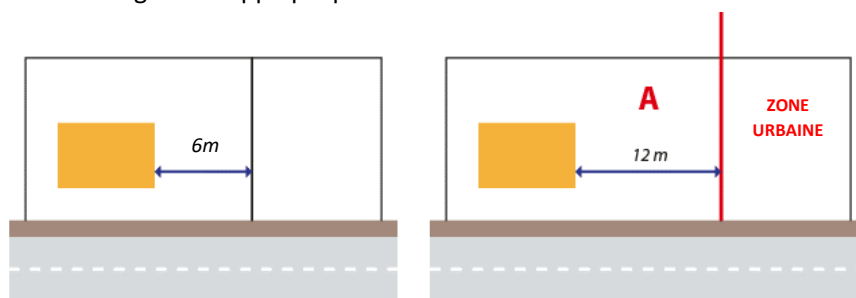


Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **6 mètres**.

Dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain jouxtant une zone urbaine, ce retrait est porté à **12 mètres**. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation.



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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées, avec un minimum de 4 mètres. Les constructions à destination d'habitation, limitées à une par exploitation, nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à moins de 30 m des bâtiments d'exploitations existants.

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

La zone est concernée par la directive paysagère de protection des vues sur la cathédrale de Chartres. À ce titre, aucune construction ne doit créer de point d'appel paysager. Les couleurs des constructions doivent être maîtrisées pour qu'elles ne soient pas prégnantes.

Les constructions par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que le fibro ciment.

Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures devront être constituées prioritairement par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

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

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

L'emploi de conifères étrangers à la région est interdit

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

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

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

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Accès et voie d'accès

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

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

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

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

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement :

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

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

B / AUTRES RÉSEAUX

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

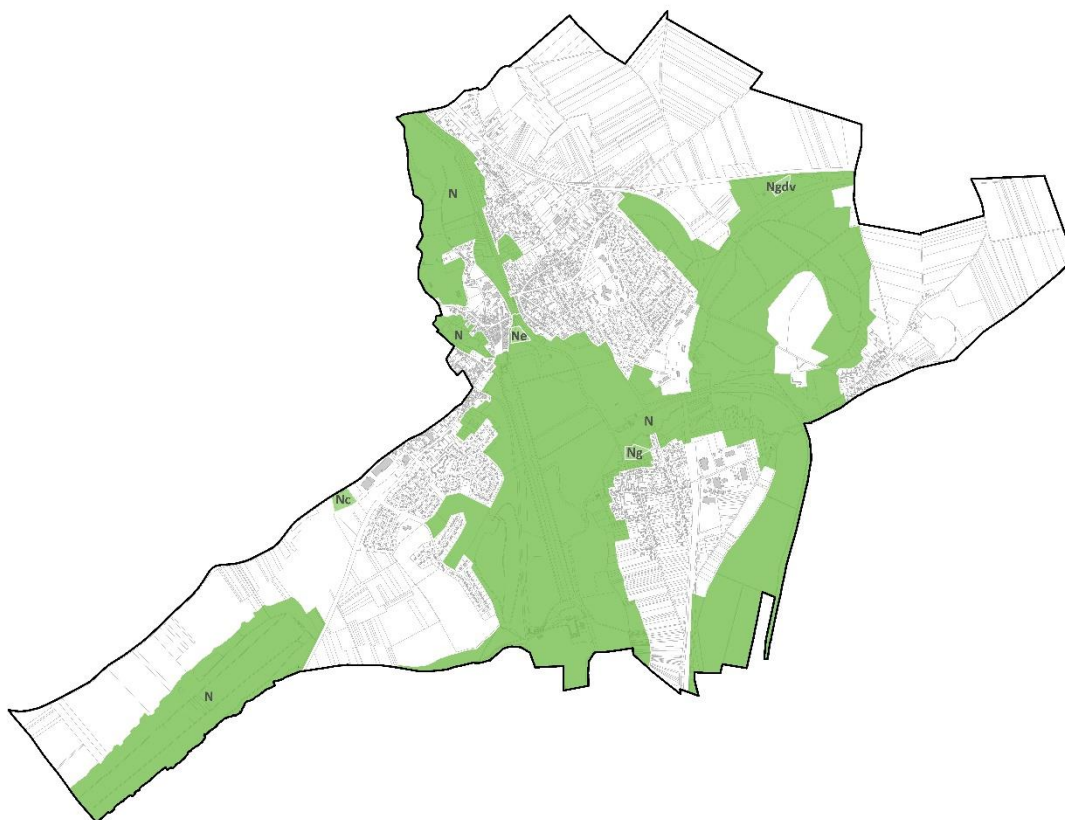
NB : « Pour toute construction existante ou future n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, le branchement à l'eau, l'assainissement et l'électricité est strictement interdit. »

ZONE N (zone naturelle)

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune protégés en raison des sites, des paysages et de l'intérêt écologique. L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Elle est subdivisée en 4 5 secteurs :

- N ;
- Nc correspondant au projet de cimetière ;
- Ng correspondant aux bâtiments d'accueil du golf (STECAL) ;
- Ngdv définissant le terrain des gens du voyage sédentarisés pour certains d'entre eux (STECAL)
- **Ns correspondant à la zone naturelle à dominante sportive.**

Une partie de la zone est concerné par l'OAP thématique portant sur la vallée de l'Eure et le tourisme.
La zone N est de plus concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la rivière Eure.



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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Seul est autorisé le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique (6.1) au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation de chambre d'hôtes.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Dans le secteur Ng uniquement, pour des activités en lien avec le golf et le développement touristique, dans la limite d'une emprise au sol de 20 % supplémentaires par rapport aux constructions existantes dans ce secteur, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Dans le secteur Ng uniquement, pour des activités en lien avec le golf et le développement touristique, dans la limite d'une emprise au sol de 20 % supplémentaires par rapport aux constructions existantes dans ce secteur, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hébergement hôtelier et touristique			Seul est autorisé le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique (6.1) au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation d'un hébergement touristique, sans création d'emprise au sol supplémentaire.
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Uniquement dans la zone Ns s'ils ne compromettent pas la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Autres équipements recevant du public			Dans la zone Ngdv, seuls sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Les règles sanitaires départementales devront également être respectées.
	Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- **Zones N, Nc** : **10 %** de la superficie de l'unité foncière.
- **Zone Ng** : **emprise au sol existante majorée de 20 %**.
- **Zone Ngdv** : un total de **50 m²** sur l'ensemble de l'unité foncière.
- **Zone Ns** : **20 % de la superficie de l'unité foncière.**

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée est fixée :

Dans la zone N :

- 10 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination équipements d'intérêt collectifs et des services publics.
- **8 m** au point le plus haut pour les bâtiments agricoles.

Dans la zone Ns :

- **12 mètres** au point le plus haut pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et des services publics.

Dans la zone Ng : au point le plus haut des constructions existantes.

Dans les **zones Nc, Ne et Ngdv** : à **3,50 mètres** au point le plus haut des constructions.

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

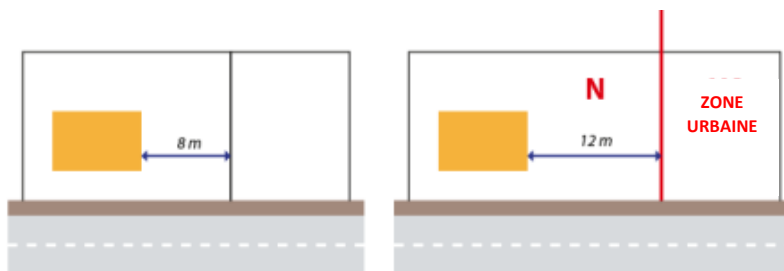
À l'exception de la zone Ns, les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de :

- **25 mètres** depuis l'axe de la route départementale 906 ;
- **15 mètres** depuis l'axe des autres routes départementales ;
- **12 mètres** de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

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

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

À l'exception de la zone Ns, dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain jouxtant une zone urbaine, ce retrait est porté à **12 mètres**.



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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées, avec un minimum de **4 mètres**.

Zone Ns : il n'est pas fixé de règle

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

La zone est concernée par la directive paysagère de protection des vues sur la cathédrale de Chartres. À ce titre, aucune construction ne doit créer de point d'appel paysager. Les couleurs des constructions doivent être maîtrisées pour qu'elles ne soient pas prégnantes.

Les constructions par leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent, de par leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique il est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture.

Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures devront être constituées prioritairement par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

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

Les espaces libres de toute constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

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

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

L'emploi de conifères étrangers à la région est interdit

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

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

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

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Accès et voie d'accès

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

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

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

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

2 / STATIONNEMENT

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

Normes à respecter :

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

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

Ils doivent préférentiellement être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

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

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

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce. Le débit de fuite autorisé maximal est fixé à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale vers le réseau d'eaux pluviales.

- eaux usées :

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

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

- eaux pluviales :

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

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 2 litres/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

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

ANNEXES AU RÈGLEMENT

DÉFINITIONS

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

Abri de jardin

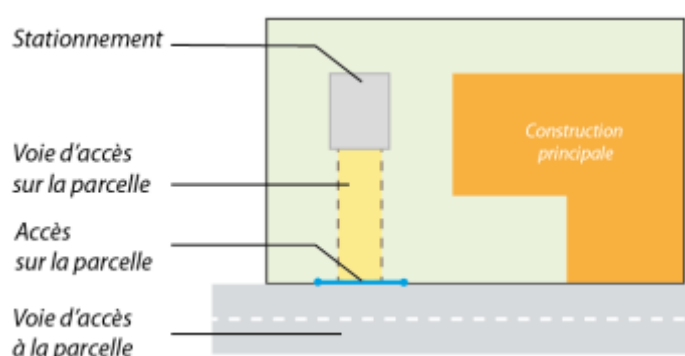
Est considéré comme un abri (abri jardin, abri vélo, abri bois), une construction contigüe ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et construite en matériaux naturels. La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 3,50 mètres.

Accès et voie d'accès :

L'accès sur la parcelle ou l'unité foncière est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie d'accès à la parcelle ou l'unité foncière est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

La voie d'accès sur la parcelle est la voie qui permet de desservir le stationnement sur une parcelle ou unité foncière privée.



Alignement :

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

Comble :

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

Construction annexe :

Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (souvent garage, etc.), située sur le même terrain que la construction principale sans pouvoir y être accolé. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. La hauteur maximale est fixée à 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou 3,50 mètres à l'acrotère. La superficie devra être inférieure ou égale à 40 m².

Construction principale :

Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (artisanat, commerce, etc.) qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non destinés à l'usage principal (constructions annexes de type garage, etc., abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines).

Clôture :

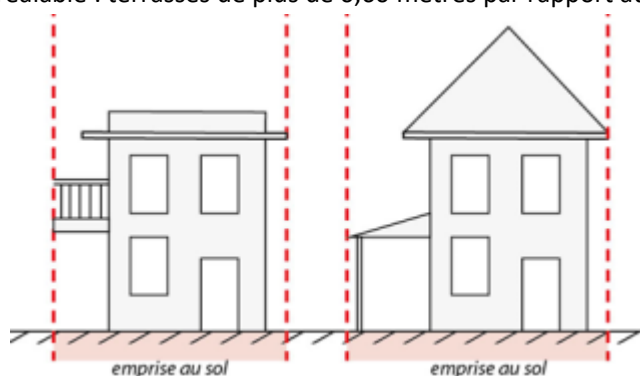
Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes, abri...) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscine, etc.

**Extension :**

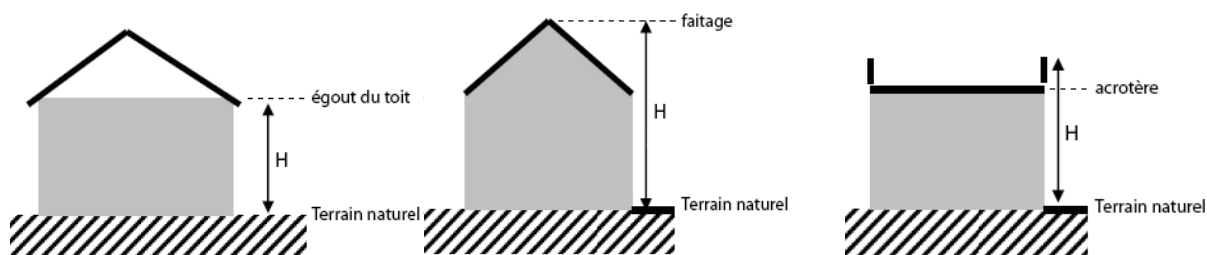
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

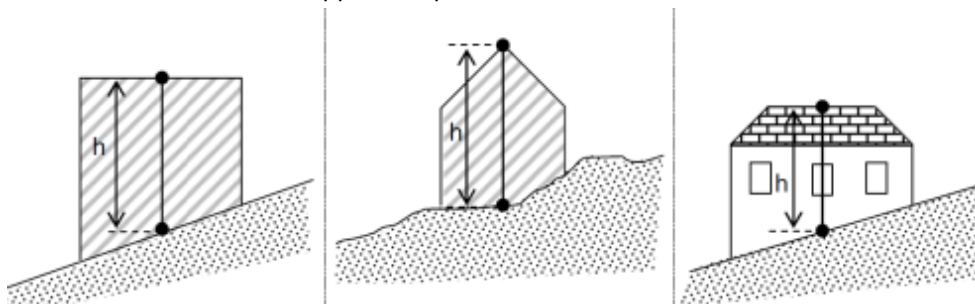
Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

Hauteur des constructions :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, sauf au sein de la zone UCb où elle s'apprécie à partir du niveau de la chaussée de la rue du Parc. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon, sauf au sein de la zone UCb où elle s'apprécie à partir du niveau de la chaussée de la rue du Parc.



Limite séparative :

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

Lotissement :

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

Lucarne :

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

Modénature :

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

Ouverture créant des vues :

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

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

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

Pleine terre :

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

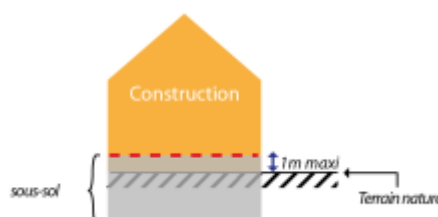
Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Reconstruction après sinistre :

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion, etc.), d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (19/02/2020). Dans ce cas la reconstruction doit se faire selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Sous-sol :

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



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement à la date d'approbation du présent PLU (19/02/2020).

Unité foncière :

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

Voie privée :

La notion de voie doit être appréciée essentiellement au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés, et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES

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

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

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

Choix des végétaux pour les haies:

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

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

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

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

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

Entretien:

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

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

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

PRÉCONISATIONS CLÔTURES

L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation

Privilégier le végétal, en reprenant les conseils donnés pour la clôture végétale.

Haie plurispécifique, composée de végétaux à feuilles persistantes et de végétaux à feuilles caduques.

Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

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

La clôture végétale (préconisé dans les zones UB notamment)

Les végétaux

Privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique

Choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux



Eviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) : elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.



La haie

Forme stricte, ambiance plus urbaine

- peut servir de clôture
- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues
- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences

Le grillage accompagnant le végétal

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

Le portail et les piliers

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

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

Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois. Il est recommandé que les portails soient ajourés.

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

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

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

Privilégier les portails en bois.

Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.

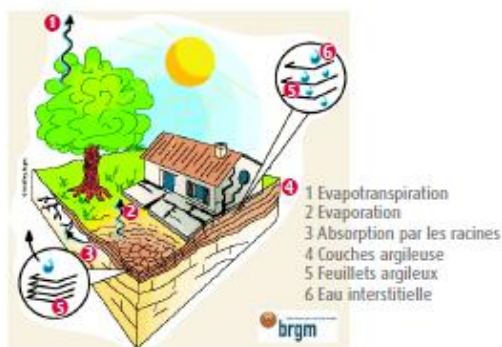
RECOMMANDATIONS LIÉES À LA PRÉSENCE D'ARGILES

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

Les constructions sur terrain argileux

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



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

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

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

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

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

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

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

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

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



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

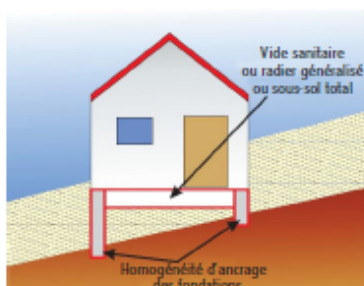
En région Ile-de-France :

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

¹- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

construire



➤ Précisez la nature du sol

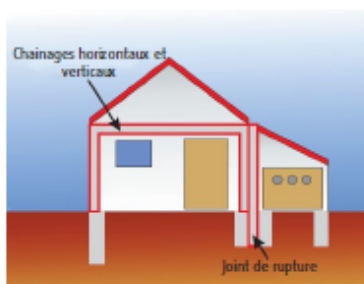
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

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

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

➤ Réalisez des fondations appropriées

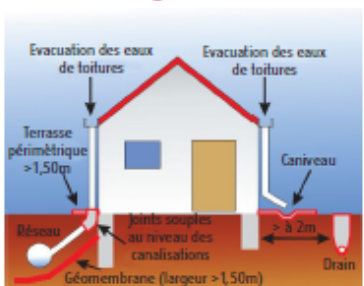
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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



➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

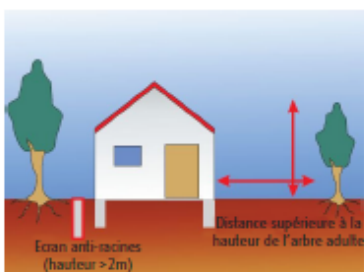
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménagement, rénover



➤ Éviter les variations localisées d'humidité

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



➤ Réalisez des fondations appropriées

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

LE PATRIMOINE BÂTI

Un PLU patrimonial :

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme autorise de désigner des immeubles de qualité architecturale, constitutifs du paysage du centre traditionnel, dont la démolition est interdite.

172 immeubles ou éléments d'architecture sont désignés. Tous les autres immeubles peuvent évoluer dans le respect des règles du PLU, ou être reconstruits.

Protection des immeubles :

Selon leur degré d'intérêt, de conservation, ces immeubles protégés appellent une restauration plus ou moins exigeante et peuvent admettre des restructurations plus ou moins importantes.

Dans tous les cas, seuls les travaux visant à restituer un état plus authentique seront autorisés.

Le repérage des immeubles protégés:

Les immeubles existants protégés sont dénombrés dans la liste annexée ci-dessous au règlement du PLU.

La liste ci-après comprend les 172 immeubles ou éléments architecturaux dignes d'être protégés. Chacun d'eux fait l'objet d'une courte notice, justifiant les qualités de l'immeuble. Elle précise les éléments suivants:

- adresse ;
- numéro de référence cadastrale ;
- dénomination (maison, grange, mairie, puits...) ;
- son appartenance typologique (architecture traditionnelle ou architecture XIXème siècle à décor d'enduit, ces concepts faisant l'objet d'une définition dans le rapport de présentation);
- sa description sommaire, notamment la description des éléments et détails qui contribuent à sa qualité d'ensemble (lucarnes, grilles, corniches...) ;
- justification : volume, proportions, percements, matériau de couverture, si l'immeuble mérite une restauration plus ou moins approfondie ;

LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES

1. (parcelle AM 50). Château. Le château et toutes ses dépendances, y compris la chapelle, sont **classés Monument Historique** (liste de 1875 et 25 Juillet 1944).

Bâti par Jean Cottureau, trésorier des finances sous Charles VII et Louis XI. Donjon XIIème / XVIIème siècle. Remaniements XVIIème siècle par Jean Pierre Le Maistre, architecte de l'agence Mansart. Décor intérieur remontant aux Noailles. Restaurations XIX ème siècle par Clément Parent.

Parc par Le Nôtre, dès 1676. Redessiné par Achille Duchêne, fin XIXème siècle.

Pêcherie (Parcelle AM 48), bassin créé en vue de constituer un parterre, jamais réalisé.

2. (parcelle AM 50). Orangerie du Château. en rez-de-chaussée de la cour, contre l'église. **Classée Monument Historique.** Façades pierre + brique.

3. Place Aristide Briand (parcelle AM 50). Porterie du château. Classée Monument Historique. Façade en appareil mixte pierre + enduit sur la place, travée du portail en pierre de taille, façade en appareil mixte pierre + brique sur cour. Toit à la mansart en ardoise, lucarnes.

4. (parcelle AM 50). Chapelle ou Collégiale Saint Nicolas. Construite en 1521 par Jean Cottureau. **Classée Monument Historique** (avec le château, liste de 1875 et 25 Juillet 1944). Ancienne chapelle castrale devenue paroissiale. Façade pierre de taille (grès). Grand volume de comble et clocheton ardoise. Clés de voûte sculptées (armes de Jean Cottureau).

5. 1, rue de la Ferté (parcelle AM 352). Anciennes écuries du Château. Classées Monument Historique. Architecture néoclassique XIXème siècle. Façade à décor d'enduits, corniche moulurée, pilastres en enduit, soubassement à bossages et œils de bœuf, grilles de fer forgé, chaînages d'angle en pierre. Façades pierre + brique sur jardin. Volume de comble couvert de tuiles plates, 2 cheminées de brique. Portail à piliers de grès et vantaux bois, poitrail sur consoles de grès, sous un chaperon à deux versants en tuile plate. Jardin.

6. 1, rue de la Ferté (parcelle AM 354). Ancienne maison du Régisseur du Château. Classée Monument Historique. Immeuble de style "éclectique XIXème siècle". Façades mixtes brique + enduit et brique + pierre. Soubassement grès. Volume de comble, 4 lucarnes à décor de charpente, 2 cheminées de brique et mur de clôture.

7. (parcelle AM 42) Pavillon de Chasse du Château, ou "rotonde". Classé Monument Historique. Bâtiment d'architecture classique. Façades mixtes chaînages de grès + enduit, corniches. Couverture en ardoise, lucarnes.

8. Place Aristide Briand, près église Saint Nicolas (parcelle AB 137). Prieuré. Façades et mur de clôture en enduit + chaînages grès. Arc de grès renaissance, 2 bornes de pierre. Immeuble au fond du jardin à gauche: volume de comble couvert de tuile plate, 3 lucarnes, 1 cheminée de brique. Jardin.

9. 2, place Aristide Briand (Parcelle AX 138). Ancienne Halle Mairie et Justice de Paix jusqu'en 1985, puis Mairie annexe, syndicat d'initiative, bibliothèque. Cet immeuble, dit "les halles", comprenait en 1832 quatre arcades commerciales au rez-de-chaussée surmontées d'une grande salle d'audience et la petite chambre du conseil de greffe. Acquisition par la Ville en 1864 pour y réaliser un Hôtel de Ville, surélévation en 1876. Rez-de chaussée classique, étages de style "éclectique XIXème siècle".

Rez-de-chaussée soubassement grès, façade en appareil mixte pierre + brique. Etages en briques polychromes, à pilastres de brique, fronton décoratif avec inscription "mairie et justice de paix", tourelle d'escalier avec œil-de-bœuf, toit mansart ardoise, 2 lucarnes. Statue de Jean-François Collin d'Harleville.

10. 6, place Aristide Briand (Parcelle AX 140). Immeuble modifié au XXème siècle, de style "régionaliste" Façade mixte brique + pierre et à décor d'enduits. Portail "éclectique". Corniche bois et céramiques de couleur, descente pluviale ornementale et dauphin. 2 lucarnes en pan de bois.

11. 8, place Aristide Briand (Parcelle AX 141). Immeuble d'architecture "éclectique 1900". Façade mixte brique + enduit, dénaturée par le commerce, pilastres de brique. Comble à la mansart en ardoise et tuile plate, 2 lucarnes, une cheminée.

12. 10 - 12, place Aristide Briand (Parcelle AX 142-143). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, corniche moulurée, volume de comble. Dans la travée de droite, portail XVIIème siècle à fronton de grès sculpté + enduit, conservé de façon fragmentaire (à l'origine sans doute triangulaire) et obturé, devrait être rendu à sa fonction de passage. Rez-de-chaussée dénaturé par les commerces.

13. 2 - 4, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 413). Immeuble de style "éclectique XIXème siècle", façade à décor d'enduit, encadrements de baies moulurées, surmontés de céramiques colorées, corniche moulurée à reconstituer, ancien tableau d'enseigne commerciale, persiennes, garde-corps en fer forgé. Partie de toit supprimée à restituer, 3 cheminées, chien-assis à supprimer.

14. 6 - 8, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 144). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, corniche moulurée, persiennes, enseigne de boucherie chevaline. Une cheminée.

15. 10, rue Collin d'Harleville (Parcelles AX 146). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, corniche moulurée, persiennes.

16. 12, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 147). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, rez-de-chaussée dénaturé par le commerce, corniche moulurée à restituer, persiennes. Une cheminée.

19. 16, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 175). Immeuble XIXème siècle. Façade en décor d'enduits, corniche et encadrements de baies moulurés, persiennes. Pignon sur la rue Saint-Pierre à chaînage de grès + enduit. Volume de comble, 1 cheminée.

20. 9, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 176). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche supprimée, à restituer en prolongement de celle de l'immeuble voisin. Revers de pignon grès + enduit. Volume de comble, 3 cheminées de brique.

21. 7, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 177). Bâtiment d'architecture locale. Façade en enduit, persiennes. Volume de comble, une lucarne.

22. 5, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 177). Hôtel particulier classique. Façade à percements symétriques, structure mixte grès + enduit, cachant en réalité une structure grès + brique + enduit, corniche moulurée, perron à 2 marches de grès, soubassements et appuis de fenêtre en grès, persiennes. Date "1740" et inscription. Volume de comble, 3 lucarnes- fronton en bois, 2 cheminées de brique. Escalier intérieur ancien en bois.

23. 3, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 178). Immeuble XIXème siècle néoclassique. Façade en enduit, dénaturée par le commerce, corniche moulurée, pilastres à bossages sur cour, garde-corps en fonte néoclassiques, portail. Une cheminée de brique, une lucarne en bois avec poulie sur cour.

24. 15 - 17, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 180). Immeuble de style classique. Façade en décor d'enduits, pilastres à bossages, corniche et encadrements de baies moulurés, façade du pan coupé de l'angle en pierre de taille (grès), chaînage d'angle en grès, persiennes. Volume de comble avec croupe d'angle, 2 cheminées de brique.

25. 13, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 181). Immeuble de style "Eclectique". Façade en décor d'enduit, corniche moulurée, persiennes. Surélévation sous la forme d'un chien-assis à éliminer, 2 cheminées de brique.

26. 11, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 183). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche à restituer, persiennes, garde-corps en fonte. Une cheminée de brique. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du 11, rue Collin d'Harleville.

27. 11, rue Collin d'Harleville et 2, rue du Capitaine Dupont (Parcelle AX 183). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche à restituer, persiennes, garde-corps en fonte. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du 11, rue Collin d'Harleville.

28. 4, rue du Capitaine Dupont (Parcelle AX 171). Maison de compagnon maçon. (ancienne "cayenne"). Immeuble de style classique, de 1761, remanié en style néoclassique à la fin du XIXème siècle. Façades à décor d'enduit, corniche moulurée, façade latérale a décor de fausse brique, dans un cartouche, enseigne compagnonnique avec représentation symbolique des outils de maçon, inscription "C PROUTEAU, entrepreneur de bâtiment, 1761". Toit à 4 pans, une lucarne, 2 cheminées de brique.

29. 9, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 169). Immeuble XIXème siècle. Façade en décor d'enduit, dénaturée par le commerce, corniche moulurée, décor de pilastres à restituer. Couverture en ardoise, une cheminée de brique, épis de faîtage en zinc.

30. 5 - 7, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 149). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, garde-corps en fonte néoclassiques, persiennes. Une lucarne de grenier, 4 cheminées de brique.

31. 3, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 150). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée et bandeau du 1er étage. Volume de comble, une cheminée de brique. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du 1, rue Collin d'Harleville.

32. 1, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 151). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée et bandeau du 1er étage. Volume de comble, 2 cheminées de brique. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du 3, rue Collin d'Harleville.

33. 25, place Aristide Briand (Parcelle AX 152). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, garde-corps en fonte XIXème siècle. 2 cheminées de brique.

34. 23, place Aristide Briand (Parcelle AX 153). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée. Volume de comble, une lucarne.

35. 21, place Aristide Briand (Parcelle AX 154). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée. Volume de comble à l'origine en tuile plate à restituer, une cheminée de brique. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du n° 27, place Aristide Briand.

36. 19, place Aristide Briand (Parcelle AX 155). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée. Volume de comble, une lucarne, une cheminée de brique. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du n° 26, place Aristide Briand.

37. 17, place Aristide Briand (Parcelle AX 156). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée. Volume de comble, une lucarne à restituer à la place du chien-assis.

38. 15, place Aristide Briand (Parcelle AX 157). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée. Volume de comble à l'origine en tuile plate.

39. 13, place Aristide Briand (Parcelle AX 158). Immeuble ancien (XVIIème siècle ?). Façade mixte pierre + enduit, chaînages et bandeaux grès, corniche autrefois moulurée à restituer, persiennes. Volume de comble de tuile plate, 2 lucarnes à croupe, 2 cheminées de brique.

40. 11, place Aristide Briand (Parcelle AX 159). Immeuble classique du XVIIIème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pignon enduit. Volume de comble de tuile plate, 2 lucarnes, 2 cheminées de brique.

41. 4, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 160). Maison Gervais Daniel Dupont. Habitée par le Capitaine Dupont (1775-1850), l'un des rescapés du naufrage de la Méduse. Immeuble d'architecture locale. Façade en enduit. Volume de comble, 2 lucarnes dont une à croupe.

42. 6, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 161). Immeuble classique daté de 1738 ou 1736. Façade mixte pierre + brique + enduit, bandeaux, chaînages et corniche grès, inscription (de compagnon ?) et date gravées, cadran solaire. Volume de comble à 4 pans en tuile plate, cheminée.

43. rue Saint-Pierre / rue du Capitaine Dupont (Parcelle AX 162). Immeuble XIXème siècle. Façade sur la rue du Capitaine Dupont en enduit, corniche moulurée en doucine, persiennes. Une lucarne, une cheminée de brique.

44. 1 - 3, place Aristide Briand (Parcelle AX 135, 136). Immeuble XIXème siècle. Façade sur la place mixte pierre + enduit et décor d'enduits, corniche moulurée, persiennes, chaînages d'angle en grès du côté de la rivière. Volume de comble à croupe, 2 cheminées de brique.

46. 7, place Aristide Briand (Parcelle AX 133). Nouvelle Mairie. Maison particulière devenue Mairie en Juillet 1985. Pavillon de style "éclectique" de la fin du XIXème siècle. Façades en décor d'enduits à bossages, brique à décor d'appareil polychrome, corniches moulurées, balcon, garde-corps en fonte, perron. Combles d'ardoise, lucarne axiale avec fronton et volutes, décor figurant des instruments agricoles et 2 lucarnes, 2 tourelles à toits coniques, faîtage ornemental et girouettes, cheminées de brique. Mur de clôture surmonté d'une balustrade, portail à grille. Jardin.

47. 7, place Aristide Briand (Parcelle AX 133). Bâtiment de style "éclectique 1900". Façade en brique, percements symétriques, fronton.

48. 3, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 131). Immeuble d'architecture locale. Façade en enduit. Volume de comble, une lucarne.

49. 5, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 130). Immeuble classique du XVIIIème siècle. Façade en brique, persiennes, 2 pignons de brique apparente dont les rampants sont assisés en épi, avec au sommet de fausses cheminées servant d'amortissement. Volume de comble en tuile plate, une lucarne, une cheminée de brique. Mur de clôture en brique, portail à chaînages de grès et poitrail bois. Jardin.

50. 9, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 128). Immeuble classique du XVIIIème siècle. Façade mixte brique + enduit, 2 chaînages de grès, soubassements grès, corniche de brique, porte à imposte vitrée, persiennes. Volume de comble à 4 pans en tuile plate, une lucarne à croupe, 2 cheminées de brique, 2 épis de faîtage en zinc.

51. 9, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 128). Immeuble classique du XVIIIème siècle. Façade mixte brique + pierre + enduit, trace d'une porte d'entrée avec arc en brique, pignon pierre + enduit. Volume de comble en tuile plate, 2 lucarnes à croupe, une cheminée. Jardin.

52. 13, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 126). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pignon à chaînage de grès + enduit. Une cheminée de brique.

53. 15, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 125). Immeuble construit vers 1760 par l'architecte Brizard (restaurateur de la Cathédrale de Chartres). Etude de notaire depuis 1810. Immeuble de style classique. Corps principal au fond refait dans le style d'origine (vers 1900 ?). Façades mixtes brique + pierre + enduit, soubassements grès, chaînages à bossages en brique, garde-corps. Volume de comble en tuile plate avec croupe, lucarnes à linteau cintré, une cheminée de brique. Perron et balustrade. Mur de clôture et portail. Jardin.

54. 17, rue Saint-Pierre (Parcelle AX 124). Immeuble de style "éclectique XIXème siècle". Façades mixtes brique + enduit, corniche moulurée, ornementation de rinceaux en plâtre, garde-corps, balcon, persiennes, perron. Combles en ardoise, 2 lucarnes-fronton, 3 cheminées, décor de faîtage en zinc. Grille de clôture et portail. Jardin.

55. 19, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 123). Immeuble de style XIXème siècle. Façade en décor d'enduits, corniche moulurée, soubassements grès, persiennes. Une cheminée, épi de faîtage. Jardin.

56. Place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 121). Eglise Saint-Pierre. Elle fut fondée par Madame de Maintenon. (première pierre en 1692). Façade principale en pierre de taille (grès) de 1695, pignon à ailerons en volute. Flancs et chevet grès + enduit (chaines harpées), corniches grès sculptées en doucine, tourelle d'escalier en brique. Voûte en berceau, retables classiques, boiseries. Combles en ardoise, flèche d'ardoise et carillon. Emmarchement de grès.

57. 27, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 116). Immeuble ancien. Façade à décor d'enduits, pignon grès + brique au sommet amorti d'une boule, corniche moulurée. Volume de comble, 4 lucarnes à fronton triangulaire, 2 cheminées de brique. Grille de clôture et portail-grille. Jardin.

58. 27, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 116). Immeuble ancien. Façade en enduit, chaînages de grès. Volume de comble, une lucarne. Cour pavée. Jardin.

59. 31, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 107). Immeuble ancien. Façade en enduit, persiennes. Comble à 4 pans, une cheminée brique + enduit.

60. 45, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 97). Villa de style "éclectique 1900". Corniche moulurée, véranda. Couverture en ardoise à 4 pans, une lucarne ornée. Grille de clôture.

61. 51, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 93). Villa XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes. Une cheminée de brique.

62. Allée du Guéreau (Parcelle AX 3). Villa de style "éclectique" à façade mixte brique + enduit, bandeaux, chaînages et corniche brique. Volume de comble à 4 pans, 2 cheminées de brique.

63. 26 - 28, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 223). Presbytère. L'immeuble actuel date de sa reconstruction en 1860. Immeuble de style "éclectique" du XIXème siècle. Façade mixte brique + enduit, bandeaux, chaînages, encadrements de baies, soubassement et corniche brique, persiennes. Volume de comble à 4 pans en ardoise, 3 lucarnes, 3 cheminées de brique. Jardin.

64. 24, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 222). Immeuble XIXème siècle. Façade à décor d'enduits, corniche moulurée, persiennes, pignon en enduit + soubassement de grès. Volume de comble à 4 pans en ardoise, 2 cheminées de brique, épis de faîtage. Jardin avec murs de clôture en maçonnerie traditionnelle.

65. 22, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AB 19). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée à denticules, pilastres, chaînages à bossages, percements symétriques, persiennes. Toit à 4 pans en ardoise, 1 lucarne à fronton cintré mouluré en pierre, 2 cheminées de brique, 2 épis de faîtage. Passage pavé, grille de portail.

66. 20, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 220). Immeuble de style "éclectique 1900". Façade mixte brique + enduit, corniche et chaînages de brique, volets pleins. Couverture en ardoise à 4 pans. Grille de clôture. Jardin.

67. 18, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AX 218). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, volets pleins, façade arrière de style "éclectique 1900", façade mixte brique + enduit. Toit à 4 pans. Grille de portail. Jardin.

68. 2, rue des Georgeries (Parcelle AX 241). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes. Comble à 4 pans, une lucarne.

69. 20, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 217). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit. Volume de comble.

70. 16, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 213). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, volets pleins. Volume de comble en ardoise.

71. 14, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 212). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, volets pleins. Volume de comble en ardoise, une lucarne, une cheminée de brique.

72. 4, place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AX 207). Immeuble d'architecture locale. Façade mixte brique + enduit, ferme de tête avec charpente apparente + enduit. Volume de comble.

73. 2 bis, rue du Maréchal Maunoury (Parcelle AB 451). Immeuble de style "éclectique 1900". Façade mixte brique polychrome + enduit, décor de bois découpé sous la ferme du fronton, persiennes. Toit à 4 pans, une lucarne, 2 cheminées de brique, faîtage ornemental en terre cuite.

74. 19, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 199). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes. 2 cheminées de brique.

75. 19, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 199). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit et brique, corniche moulurée. Toit d'ardoise, une lucarne, une cheminée.

76. 19, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 199). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes. Comble à 4 pans, 2 cheminées de brique.

77. 27 bis, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 234). Ecole Maternelle, actuellement Bibliothèque et Centre Médico-Social. Immeuble de style "éclectique". Façade mixte brique + décor d'enduits, tableaux décoratifs de brique, corniche moulurée, pilastres, percements symétriques, persiennes, garde-corps, balcon, perron incurvé. Toit à la Mansart en ardoise, lucarnes œil-de-bœuf, cheminée, girouette. Jardin, arbres.

78. 32, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 253). Ecole Collin d'Harleville. Bâtiment public de 1883, de style "éclectique". Façade mixte brique + enduit. Toit à la Mansart en ardoise, girouette. Grille de portail avec piliers de brique, grille de clôture à piliers de brique. Jardin.

79. 32, rue Collin d'Harleville et rue du Pont Rouge (Parcelle AX 253). Immeuble de style "éclectique 1900", façade mixte brique + enduit, fronton sur l'entrée. Toit à 4 pans, 2 épis de faîtage en terre cuite.

80. 7, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 252). Immeuble ancien de style local. Façade à structure bois + maçonnerie de remplissage aujourd'hui recouverte d'un enduit, persiennes. Volume de comble en tuile plate, 2 cheminées de brique.

81. 4, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 195). Immeuble de style "éclectique 1900", de 1889. Façade mixte brique + enduit, pilastres de brique, persiennes. Toit en ardoise, 2 cheminées de brique.

82. 2, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 195). Anciennement fabrique de bière, puis hôtellerie, actuelle maison Manceau, 1680. Immeuble ancien remanié par surélévation à la fin du XIXème siècle, qui était solidaire du 24, rue Collin d'Harleville. Actuellement de style "éclectique". Façade mixte brique + enduit, portail dans un arc de grès classique subsistant de l'état antérieur. Chien-assis à supprimer, une cheminée de brique.

83. 24, rue Collin d'Harleville (Parcelle AX 198). Immeuble ancien de style classique. Façades brique + enduit + pierre, chaînages de grès, encadrements de fenêtres en brique, porte XVIIIème siècle (arc en grès), arc de portail muré, en grès, pouvant remonter au XVIIème siècle. Escalier de bois classique à l'intérieur. Toit d'ardoise, cheminée de brique.

84. 22, rue Collin d'Harleville (Parcelle AY 193). Immeuble du XIXème siècle. Façades en enduit, corniche moulurée à denticules, persiennes. Volume de comble, une cheminée de brique. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du n° 20, rue Collin d'Harleville. Jardin.

85. 20, rue Collin d'Harleville (Parcelle AY 191). Immeuble du XIXème siècle. Façades en enduit, bandeaux et corniche moulurée à denticules. Volume de comble, une lucarne à croupe. La restauration de cet immeuble doit être cohérente avec celle du n° 22, rue Collin d'Harleville. Jardin.

86. 33, rue Collin d'Harleville (Parcelle AY 240). Immeuble du XIXème siècle. Façades en enduit, corniche moulurée. Deux cheminées.

87. 35, rue Collin d'Harleville (Parcelle AY 242). Immeuble du XIXème siècle. Façades en enduit, corniche moulurée, corniche en brique sur la rue du Bassin. Une lucarne, une cheminée de brique.

88. 1, rue du Bassin (Parcelle AY 237). Immeuble d'architecture locale. Façades en enduit, persiennes. Volume de comble, toit à 4 pans, une lucarne à croupe, 2 cheminées de brique. Murs de clôture en maçonnerie traditionnelle et grille de portail. Jardin.

89. 40, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 274). Immeuble du XIX^{ème} siècle, façade en pierre, encadrement de baies, chaînages d'angle en pierre. Soubassement en pierre, soupiraux. Persiennes. Œil de bœuf. Garde-corps en ferronnerie.

90. 19, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 200). Immeuble d'architecture locale. Façade en enduit, corniche en brique, devanture en applique en bois, volets pleins. Volume de comble, 2 cheminées de brique.

91. 21, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 199). Immeuble (d'architecture locale?). Façade en enduit, corniche moulurée et brique, 2 petits balcons avec garde-corps de ferronnerie.

92. 23, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 198). Immeuble (d'architecture locale?). Façade en enduit, persiennes. Une cheminée de brique.

93. 25, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 197). Immeuble de style classique du XVIII^{ème} siècle. Façade mixte brique + enduit, corniche de brique, menuiserie ancienne à petits carreaux, volets pleins. Volume de comble, 2 cheminées de brique.

94. 27, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 196). Immeuble XIX^{ème} siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes et volets pleins. 2 cheminées de brique.

95. 55, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 192). Immeuble du XIX^{ème} siècle, façade en enduit, encadrement de baies, chaînages d'angle en brique. Soubassement en pierre, soupiraux. Persiennes. Cheminée en brique. Toiture en ardoise à 4 pans, décor de faîtage en ferronnerie, lucarnes à croupe.

96. 65, rue du Faubourg Larue (Parcelle AZ 192). Immeuble style art-déco, façade en pierre meulière, encadrement de baies en brique beige.

97. 41, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 186). Immeuble portant la date de 1910, de style "éclectique 1900". Façade mixte brique polychrome + moellons de pierre + céramique, incrustations de pâtes de verre polychromes, garde-corps en fonte de style "Art Nouveau". Toit d'ardoise, une lucarne, une cheminée.

98. 41 bis, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 187). Immeuble portant la date de 1910, de style "éclectique 1900". Façade mixte brique polychrome + moellons de pierre + céramique, incrustations de pâtes de verre polychromes, garde-corps en fonte de style "Art Nouveau". Toit d'ardoise, un fronton, deux lucarnes de fantaisie.

99. 9, rue de la Guaise (Parcelle AY 162). Villa de style "éclectique 1900". Façade mixte brique + enduit. Comble à la Mansart, en ardoise, lucarnes ornées, 2 cheminées, ornements de faîtage, girouette. Portail et murs de clôture avec grille et piliers de brique. Jardin.

100. 11, rue de la Guaise (Parcelle AY 161). Immeuble du XIX^{ème} siècle, façade en enduit, encadrement de baies, chaînages d'angle et corniche en brique. Persiennes. Cheminées en brique. Ornements de faîtage en ferronnerie.

101. 33, rue de la Guaise (Parcelle AY 121). Immeuble du XIX^{ème} siècle, façade en enduit, encadrement de baies, chaînages d'angle et corniche en brique. Persiennes. Lucarne à croupe.

102. 28, rue de la Guaise (Parcelle AZ 44). Immeuble du XIX^{ème} siècle, façade en enduit, encadrement de baies en brique. Cheminées en brique. Lucarne rampante. Ornements de faîtage en ferronnerie.

103. 3, rue René Rion (Parcelle AZ 203). Immeuble XIX^{ème} siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pilastres à bossages, volets pleins. Toit en ardoise à 4 pans, 2 lucarnes, une cheminée de brique, 2 épis de faîtage.

104. 54, rue du Faubourg Larue (Parcelle AZ 214). Immeuble portant la date de 1900, de style "éclectique 1900". Façade mixte brique à décor d'appareil polychrome + enduit + céramique, quatre œils-de-bœuf, véranda. Volume de comble à 4 pans, 4 lucarnes, 4 épis de faîtage. Clôture avec piliers de brique. Locaux troglodytiques.

105. 36, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 290). Maison du XIX^{ème} siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, garde-corps. Toit à 4 pans, 2 cheminées de brique, 2 épis de faîtage. Grille de clôture, portail à piliers de brique. Jardin (conifères, if, tilleul).

106. 71, rue du Faubourg Larue (Parcelle AZ 179). Maison d'architecture rurale. Façade mixte enduit + bois, chaînages d'angle en brique, ferme de tête avec charpente apparente + enduit. Volume de comble, 2 cheminées de brique.

107. 20, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 268). Immeuble de style "éclectique 1900". Façade mixte à décor de brique polychrome et céramique + enduit, corniche avec ornements de terre cuite, garde-corps. 6 cheminées de brique.

108. 16, rue du Faubourg Larue (Parcelle AB 165). Immeuble de style "éclectique 1900". Façade mixte en brique + moellons de pierre, garde-corps. Girouette figurative. Grille de clôture. Jardin, sapins.

109. 4, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 258). Immeuble d'architecture locale Façade en enduit, volets pleins. Volume de comble, 2 cheminées de brique, une lucarne-chien-assis à rétablir en lucarne traditionnelle.

110. 1 bis, boulevard Clémenceau et 2, rue du Faubourg Larue (Parcelle AY 243). Immeuble XIX^{ème} siècle. Façade en enduit, corniche en brique, volets pleins. Volume de comble avec croupe, 3 cheminées.

111. 13, boulevard Clémenceau (Parcelle AY 292). Immeuble du XIX^{ème} siècle, façade en enduit, encadrement de baies, chaînages d'angle en brique. Garde-corps en ferronnerie et bois. Modénatures. Persiennes.

112. 1, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 337). Immeuble. Façade mixte brique + enduit, corniche et chaînages de brique, persiennes. Toit à croupe, une cheminée de brique, un épi de faîtage en polyèdre.

113. 5, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 340). Villa XIX^{ème} siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes. Toit à 4 pans, 2 épis de faîtage.

114. 11, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 343). Immeuble XIX^{ème} siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pilastres à restituer, balcon, persiennes, œil-de-bœuf. Toit en ardoise avec croupe sur le pan coupé, 4 cheminées de brique. Portail à piliers de maçonnerie.

115. 15, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 361). Immeuble du XIX^{ème} siècle, façade en enduit, garde-corps en ferronnerie, persiennes. Décors de corniches, cheminée en brique.

116. 17 et 19, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 362, 364). Villas jumelles du XIX^{ème} siècle, façades en enduit, encadrement de baies, corniches et chaînages d'angle en brique. Décors de corniches, lucarne en pignon, cheminée en brique. Marquises. Toitures à 4 pans, couronnement du faîtage en ferronnerie.

117. 27, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 371). Immeuble 1930, façade en enduit, encadrement de baies et modénatures en brique. Lucarnes rampantes. Cheminée en brique.

118. 15, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 344). Immeuble XIX^{ème} siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pilastres à bossages en enduit, persiennes, œil-de-bœuf. 2 cheminées de brique.

119. 17, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 348). Immeuble de style "éclectique". Façade mixte brique + enduit, corniche moulurée, pilastre, encadrements de fenêtres et bandeaux brique + enduit, persiennes, œil-de-bœuf, véranda. Toit à 4 pans, une lucarne ornée, 3 cheminées de brique, 2 épis de faîtage en zinc. Appentis en bois de style "éclectique" dans la cour. Mur de clôture en maçonnerie, grille de portail. Jardin et tilleuls.

120. 18, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 355). Immeuble de style "éclectique". Façade mixte brique + enduit, corniche de brique. Toit en ardoise à 4 pans, une cheminée de brique, 2 épis de faîtage. Grille de portail.

121. 16, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 358). Immeuble ancien. Façade de l'étage mixte bois + enduit, corniche moulurée, volets pleins. Toit à 4 pans en tuile plate, 2 lucarnes bois à croupe, 2 cheminées. Murs de clôture en maçonnerie du jardin, grille de portail. Jardin. Trottoir en brique. Girouette historiée sur bâtiment annexe.

122. 13, avenue du Général de Gaulle et 14, rue du Pont Rouge (Parcelle AB 298). Villa de style "éclectique". Façade à décor d'enduit, têtes de chats, corniche moulurée avec décor de bois découpé, pilastres, balcon. Toit à 4 pans en ardoise, 3 lucarnes-œil-de-bœuf, ornements de rive et faîtage en zinc, girouettes, 3 cheminées de brique. Mur de clôture en maçonnerie du jardin orné de potiches et d'aloès en zinc, et sur rue clôture maçonnerie + grille.

123. 29 - 31, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 372). Immeuble de style "éclectique". Façade, chaînages et corniche en brique, volets pleins. Toit en tuile plate à 3 pans, 2 lucarnes. Grille de clôture.

124. 31, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 373). Immeuble de style "éclectique". Façade, chaînages et corniche en brique, volets pleins. Toit en tuile plate à 3 pans, 2 lucarnes. Grille de clôture.

125. 33, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 374). Immeuble de style "éclectique 1900". Façade et corniche en brique polychrome, frises de céramiques colorées, corniche moulurée, porte d'entrée avec grille de fonte ornée, escalier et perron. Toit à 4 pans en ardoise, une lucarne à fronton amorti d'une boule, 3 cheminées de brique. Grille de clôture et de portail. Jardin.

126. 35, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 375). Immeuble de style "éclectique", façade mixte brique + enduit, chaînages et corniche en brique, volets pleins. Volume de comble à 4 pans en tuile plate, 2 cheminées de brique, 2 épis de faîtage. Clôture en maçonnerie, grille de portail.

127. 2, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 336). Immeuble XIXème siècle. Façade à décor d'enduit, corniche et encadrements de baie moulurés, pan coupé sur l'angle, escalier, persiennes et volets pleins, œil-de-bœuf. Comble en ardoise, une lucarne à croupe et poulie.

128. 4, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 335). Immeuble de style "éclectique". Façade mixte brique + enduit, pilastres, corniche, bandeaux et encadrements de baie en brique, volets pleins, escalier. Toit en ardoise à 3 pans, 3 cheminées de brique, un épi de faîtage.

129. 13, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 326). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pilastre à restituer, volets pleins à rez-de-chaussée, persiennes à l'étage. Toit en ardoise à 4 pans, 4 cheminées de brique. Clôture en maçonnerie et grille de portail.

130. 12, avenue du Général de Gaulle (Parcelle AX 316). Immeuble XIXème siècle. Façade en décor d'enduit, pilastres à bossages, corniche et encadrements de baie moulurés, volets pleins. Volume de comble en ardoise avec croupe sur le pan coupé, une lucarne à linteau incurvé, 4 cheminées de brique, 2 épis de faîtage.

131. 15, rue Thiers et 8, rue du Pont Rouge (Parcelle AX 323). Immeuble XIXème siècle. Façade en brique, avec décor d'enduit, pilastres à bossages, corniche moulurée, garde-corps et balcon de ferronnerie, persiennes. Volume de comble à 4 pans, une lucarne, 2 cheminées de brique. Murs de clôture en maçonnerie.

132. 21, rue Thiers (Parcelle AX 314). Immeuble XIXème siècle. Façade en décor d'enduit, corniche et encadrements de baie moulurée, pilastres à bossages, garde-corps, escalier et perron de pierre. Volume de comble en ardoise à 4 pans, une lucarne à volutes, 2 cheminées de brique, épis de faîtage. Murs de clôture en maçonnerie et ferronnerie. Jardin, 2 ifs.

133. 27, rue Thiers (Parcelle AX 307). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pilastres disparus à restituer, volets pleins. Toit en ardoise à 4 pans, 2 lucarnes en bois à linteau incurvé, une cheminée de brique, un épi de faîtage en zinc.

134. 1, rue du Maréchal Foch (Parcelle AX 299). Immeuble local. Façade en décor d'enduit, corniche moulurée, pilastres, œil-de-bœuf, volets pleins. Comble en ardoise à 4 pans, croupe sur le pan coupé, 2 cheminées de brique. Murs de clôture en maçonnerie.

135. 2, rue du Maréchal Foch (Parcelle AX 292). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, encadrement de baie, chaînages d'angle et modénatures en brique, garde-corps en ferronnerie, cheminée de briques.

136. 42, rue Thiers (Parcelle AX 281). Immeuble de style "éclectique 1900". Façade mixte brique polychrome et enduit, frises en céramiques colorées, bandeaux, corniches et encadrements de brique, escalier et perron, garde-corps en ferronnerie. Ferme débordante, charpente reposant sur des consoles, 4 cheminées de brique polychrome, 2 épis de faîtage. Mur et grille de clôture et de portail. Jardin.

137. 40, rue Thiers (Parcelle AX 279). Tourelle d'une villa de style "éclectique XIXème siècle". Façade mixte brique + bois. Clôture en maçonnerie et ferronnerie, grille de portail.

138. 19, rue Thiers (Parcelle AX 315). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, encadrement de baie et chaînage d'angle en brique, garde-corps en ferronnerie, persiennes, lucarnes pendantes avec linteaux en bois, cheminée de briques.

139. 23, rue Thiers (Parcelle AX 313). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, linteaux, modénatures et chaînage d'angle en brique, cheminée de briques.

140. 10, rue Thiers (Parcelle AX 263). Immeuble XIXème siècle, façade en enduit, encadrement de baie en brique, lucarnes à croupe, persiennes, cheminée de briques.

141. 44, rue Thiers (Parcelle AX 283). Immeuble XIXème siècle, façade en pierre meulière, encadrement de baie, chaînages d'angle et modénatures en brique, garde-corps en ferronnerie, cheminée de briques.

142. 26 - 26 bis, rue Thiers (Parcelle AX 270). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes et volets pleins. Comble en ardoise à 4 pans, 3 lucarnes à linteaux incurvés.

143. 16, rue Thiers (Parcelle AX 266). Immeuble XIXème siècle néoclassique. Façade en décor d'enduit, corniche à denticules et encadrements de baie moulurés, rez-de-chaussée à décor de bossages, pilastres, bandeaux, décor de fausse brique, persiennes. Volume de comble en tuile mécanique à restituer en tuile plate, 2 cheminées de brique.

144. 14, rue Thiers (Parcelle AX 265). Immeuble XIXème siècle néoclassique, à façade en décor d'enduit, corniche moulurée à denticules, bandeaux et encadrements de baie moulurés, pilastres à compléter, soubassement brique, œil de bœuf. Comble en ardoise à 4 pans, 4 cheminées de brique. Escalier de pierre à l'arrière. Aile à l'arrière : fenêtres demi-rondes, toit à croupe en ardoise, persiennes, corniche en quart-de-rond.

145. 8, rue Thiers (Parcelle AX 260). Immeuble de style "éclectique". Façade mixte brique + enduit, corniche de brique, persiennes et volets pleins, œil-de-bœuf. Volume de comble en ardoise à 3 pans, 4 lucarnes à croupe, une cheminée de brique. Grille de clôture et de portail. Jardin.

146. 6, rue Thiers (Parcelle AX 259). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes et volets pleins. Volume de comble en tuile plate, 2 cheminées de brique.

147. 4, rue Thiers (Parcelle AX 258). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, pilastres à restituer, persiennes. Volume de comble en tuile plate, 2 cheminées de brique + enduit.

148. 2, rue Thiers (Parcelle AX 257). Immeuble XIXème siècle néoclassique. Façade en décor d'enduit, corniche et encadrements de baie moulurés, pilastres à bossages, bandeaux, persiennes, escalier et perron de pierre. Comble en ardoise à 4 pans, croupe sur le pan coupé, 4 cheminées de brique. Portail et grille de clôture de jardin.

149. 2, rue de la Ferté (Parcelle AX 67). Immeuble de style "éclectique", de 1886. Façade mixte brique + enduit, pilastres de brique, perron, véranda vitrée, vitraux. Comble à la mansart en ardoise, 4 cheminées de brique. Portail, mur de clôture de maçonnerie brique + enduit. Jardin.

150. 4, rue de la Ferté (Parcelle AX 66). Immeuble XIXème siècle. Façade en décor d'enduit, corniche moulurée, persiennes. Toit en ardoise, une cheminée de brique.

151. 6, rue de la Ferté - 2, rue du Moulin (Parcelle AX 65). Immeuble de style classique sur la rue du Moulin et Eclectique sur la rue de la Ferté. Façade mixte chaînages de grès + brique + enduit, corniche moulurée, persiennes. Toit en tuile plate, lucarnes, 4 cheminées de brique.

152. 6, rue du Moulin (Parcelle AX 63). Immeuble ancien. Façade mixte chaînages de grès + enduit, contreforts, peu de percements, baies à linteaux incurvés. Volume de comble. Clôture en maçonnerie et ferronnerie.

153. 10, rue du Moulin (Parcelle AX 79). Moulin de Maintenon ou Moulin Bresson. 1882.

154. 10, rue de la Ferté (Parcelle AX 58). Immeuble XIXème siècle. Façade en décor d'enduit, corniche et encadrements de baie moulurés, tableaux peints de fausses briques, pilastres à bossages, persiennes, garde-corps néoclassiques. Volume de comble, 3 lucarnes, une cheminée de brique.

155. 10 bis, rue de la Ferté (Parcelle AX 56). Immeuble XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes. Volume de comble, 2 lucarnes, 2 cheminées

156. 1, rue de la Ferté (Parcelle AR 167, 168, 169). Ancien Hôpital, Gendarmerie jusqu'en 1993. Immeuble de style classique. Façades mixtes brique + enduit, chaînages harpés encadrant les baies, corniches de brique, 3 pignons brique + enduit avec amortissement en forme de fausse cheminée, caves. Arc du portail avec vantaux de bois, menuiseries anciennes au rez-de-chaussée, avec contrevents intérieurs. Volume de comble, 3 cheminées de brique. Grange : volume de comble, 2 pignons en enduit et chaînage harpé de grès.

157. 9, rue de la Ferté. (Parcelle AR 221). Immeuble de style "éclectique". Façade mixte à décor de brique + enduit, corniche moulurée, persiennes. Comble en ardoise à 4 pans, 2 cheminées de brique, décor de faîtage en zinc.

158. 11, rue de la Ferté. (Parcelle AR 181). Villa jumelle du n° 107, de style "éclectique 1900". Façade mixte brique + enduit, perron, véranda vitrée. Couverture en ardoise, frontons débordant sur le pignon, 4 cheminées brique + enduit, descentes pluviales ornées. Grille de séparation entre les 2 villas.

159. 11 bis, rue de la Ferté. (Parcelle AR 178). Villa jumelle du n° 106, de style "éclectique 1900". Façade mixte brique + enduit, perron, veranda vitrée. Couverture en ardoise, frontons débordant sur le pignon, 4 cheminées brique + enduit, descentes pluviales ornées. Grille de séparation entre les 2 villas.

160. 50, rue de la Ferté. (Parcelle AR 186). Villa XIXème siècle. Façade en décor d'enduit, bossages, corniche moulurée, balcon et garde-corps, persiennes. Couverture en ardoise à 4 pans, une lucarne, 2 pignons de brique. Murs de clôture en maçonnerie mixte avec grille. Jardin.

161. 17, rue de la Ferté. (Parcelle AR 131). Immeuble XVIIIème siècle. Façade mixte pierre + enduit, chaînages et bases de grès, corniche moulurée disparue à restituer, volets pleins. Comble à 4 pans, 2 lucarnes. Mur de clôture en maçonnerie, portail à piédroits de grès et poitrail bois.

162. 5, rue des Pressoirs (Parcelle AR 152). Maison XIXème siècle. Façade en enduit, corniche moulurée, persiennes, garde-corps en ferronnerie. Couverture à 4 pans, trace d'une lucarne à restituer. Quai et perron de grès.

163. Quartier le Moulin Neuf. (Parcelle AT 17). Moulin Morineau ou Moulin Neuf, sur la Voise, canalisée au XVIIème siècle pour les besoins du chantier de l'aqueduc. Façades en enduit et arcs en brique, bases de grès et base du grand arc.

164. La Folie (Parcelle AL 167). Logis de la Ferme de la Folie. Bâtiment ancien. Façades enduites à chaînages de grès.

165. La Folie (Parcelle AL 167). Ferme de la Folie. Ensemble de bâtiments agricoles au plan en U, d'architecture rurale traditionnelle. Façades en enduit avec chaînages d'angle et bases en grès. Colombier, portail et murs de clôture en maçonnerie traditionnelle.

166. La Folie (Parcelle AM 28). Ecuries de la Ferme de la Folie Constructions d'architecture "éclectique XIXème siècle". Façades mixtes brique + enduit.

167. Le Parc (Parcelle AE 111). Ferme du Parc. Bâtiment ancien, d'architecture rurale traditionnelle. Façades à chaînages d'angle en grès, chaînages en brique autour des fenêtres, percements réguliers. Couverture à restituer en tuile plate. Jardins clos de murs de maçonnerie traditionnelle, portail et bornes de grès. Souche d'un pigeonnier en ruine.

168. Pont Rouge ou des Gardes Rouges. Sur le Guéreau et le Canal Louis XIV, au profil en dos d'âne. Il est dû à Vauban. 1685-1686. 9 arches, élargies au XIXème siècle. Le Pont Rouge et ses abords sont site inscrit (7 Avril 1943). Construction en pierre de taille (grès).

169. Pont de la Ferté. XIXème siècle. Construction pierre et brique.

170. (Sections AM et AD). Aqueduc, 1683-1694, par Vauban et La Hire, destiné à amener les eaux de l'Eure, prises en amont, à Pontgouin, et franchissant ici la vallée de l'Eure. Ruines de cet ouvrage inachevé (il reste 11 arcades entières). **Classé Monument Historique** (liste de 1875).

171. Marché couvert, Place Noé et Omer Sadorge (Parcelle AB 450). Le Marché aux veaux se tenait sur cette place jusque vers 1920 (quai de déchargement sous la halle). Ce marché fut construit en 1901 par E. Vaillant architecte et M. Vidon constructeur.

172. Gare ferroviaire de Maintenon, (Parcelle AV 74). Bâtiment voyageurs datant de la deuxième partie du XXème siècle, façade en enduit. Persiennes. Lucarnes rampantes. Gare reproduite en modélisme par la firme Jouef (marque de trains miniatures).

173. 8, boulevard Carnot, (Parcelle AX 410). Immeuble du XIXème siècle, façade en enduit, encadrement de baies, chaînages d'angle en brique. Œil de bœuf, cheminée en brique, modénatures.

174. 6, boulevard Carnot, (Parcelle AX 409). Villa du XIXème siècle, façade en enduit, décors de façade et de linteau, modénatures. Lucarne pendante, garde-corps en ferronnerie.

175. 3, boulevard Carnot, (Parcelle AW 8). Immeuble du XIXème siècle, façade en enduit, encadrement de baies, chaînages d'angle en brique. Garde-corps en ferronnerie. Toiture en ardoise à 4 pans, décors de faîtage en ferronnerie, lucarnes frontons, cheminée en brique.

176. 4, boulevard Carnot, (Parcelle AX 406). Villa du XIXème siècle, façade en pierre meulière, décors de façade et de linteau, modénatures. Lucarne rampante, garde-corps en bois.