



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE D'ETRECHY

4.1- Règlement

Arrêté le : 27 juin 2025

**Enquête publique : du 4 novembre
2025 au 4 décembre 2025**

Approuvé le : 20 février 2026

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	16
Zone UA – Centre ancien.....	18
Zone UB – Tissu urbain mixte	44
Zone UC – Tissu urbain à dominante d’habitat	69
Zone UI – Zones d’activités économiques.....	94
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	114
Zone 1AUh – Zones à urbaniser à court terme à vocation d’habitation.....	116
Zone 1AUi – Zones à urbaniser à court terme à vocation d’activités économiques	141
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	161
Zone A – Zone agricole.....	163
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	181
Zone N – Zone naturelle.....	183
TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL COMMUNAL.....	203
TITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI COMMUNAL	215
TITRE 8 : EMPLACEMENTS RESERVES	235
TITRE 9 : LEXIQUE	237

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Effets du règlement

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

3.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Article R. 111-2:

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

Article R. 111-3:

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-4:

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

Article R. 111-26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R. 111-27 :

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

Les dispositions des articles L.111-6 et suivants issus de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement continuent également à s'appliquer sur les parties non urbanisées du territoire de la commune. Elles ne concernent uniquement qu'une faible superficie au contact de la RN20 à l'Est de la commune.

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces dernières sont fixées par le Décret n°2009-615 du 3 juin 2009, qui stipule que les routes nationales sont classées « routes à grande circulation ».

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.2. Autres législations

En outre, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- > Les **servitudes d'utilité publique** prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal et annexées au présent PLU (liste et plan) ;
- > Les **arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003** relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN20 classée dans sa totalité en catégorie 2, **n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023** relatif au classement sonore du réseau ferroviaire pour le RER C classé dans sa totalité en catégorie 1 et **n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005** relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD 146 (catégorie 4).

3.3. Prise en compte des périmètres réglementaires spécifiques

Le territoire communal est également concerné par un certain nombre de périmètres réglementaires reportés pour information en annexe, à savoir :

Périmètre de préemption urbain et périmètre de préemption urbain renforcé

En application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, et par délibération du Conseil municipal n°1987/74 du 30/09/1987, la commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) du territoire lui permettant d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

Ce DPU a été renforcé par la délibération n°1952/89, lors du Conseil municipal du 24 mai 1989.

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Par délibération du conseil municipal n°2025/16 du 27/03/2025, la commune a mis en place sur une partie du territoire communal un droit de préemption relatif à la cession des fonds de commerce, des fonds artisanaux et des baux commerciaux, dans le cadre de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Une annexe de ladite délibération permet d'appréhender les parcelles qui font parties du périmètre visé.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) ou agricoles (A) délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

3.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone UA correspondant au noyau ancien, centre urbain à vocation mixte ;
- > La zone UB se caractérisant par un tissu urbain mixte, moins dense et plus aéré que le centre ancien ;
- > La zone UC, tissu urbain à dominante d'habitat. Cette zone comprend deux secteurs : UC1 (où les hauteurs sont plus élevées) et UC2 (correspondant au patrimoine historique de la ferme du Roussay) ;
- > La zone UI, correspondant aux zones urbaines à vocation d'activités économiques.

3.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone 1AUh à vocation dominante d'habitat et son sous-secteur 1AUh1 aux abords de la gare où la densité est un peu plus forte ;
- > La zone 1AUi à vocation dominante d'activités économiques.

3.3. Les zones agricoles

Les zones agricoles « A » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Peuvent être autorisées, en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination de bâtiments dûment identifiés et l'extension bâtiments d'habitation existants ainsi, qu'à titre exceptionnel, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités.

La zone A est la zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement.

La zone A comprend un secteur Ah, correspondant aux différents hameaux existants sur le territoire communal : Vauclas haut et bas, Fontaineliveau, rues des Basses Prasles et des Hautes Prasles. Non desservis par l'assainissement collectif, ces hameaux ne sont pas amenés à se développer. Seules des extensions maîtrisées de l'existant et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés.

3.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone N stricte ;
- > Le secteur Ne correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) de la zone naturelle où certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés ;
- > Le secteur Nj correspondant aux jardins. Ce secteur comprend également un sous-secteur Njzh correspondant aux jardins partagés situés en zone humide avérée ;
- > Le secteur Ni correspondant à des parcs publics où seule l'installation d'équipements légers destinés aux loisirs ou au sport est autorisée ;
- > Le secteur Np qui accueille un parc photovoltaïque ;
- > Le secteur Nt correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) de la zone naturelle où l'activité touristique est autorisée, ainsi que certains équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur Nt comprend un sous-secteur : Nt1 (correspond à un camping) ;
- > Le secteur Nzh correspondant aux zones humides identifiées par le SIARJA et aux zones humides nouvellement créées au nord de la commune.

3.5. Autres dispositions figurant sur les pièces graphiques du règlement

- > Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué ;
- > Des **arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (rond vert sur le document graphique) ;
- > Des **mares, bassins de rétention et lavoir à préserver** identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (rond bleu sur le document graphique) ;
- > Des **fossés et cours d'eau à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (trait plein bleu sur le document graphique) ;
- > Une **entité bâtie homogène à forte valeur patrimoniale identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifiée par des hachures en pointillés noires ;
- > Des **éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par une étoile rouge et une lettre sur le document graphique ou une étoile orange et un numéro en fonction de leur degré de protection ;
- > Des **linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme** identifiés par des ronds rouges sur le document graphique ;
- > Les **emplacements réservés définis à l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme** pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > Un **emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme**, identifié par des hachures orange et une lettre ;
- > Un **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.G.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme**, visant à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- > Le **périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** conformément au Code de l'Urbanisme, identifié par un tiret orange sur le document graphique ;
- > Le **périmètre de 500m autour de la gare**. Ce périmètre, fixé par les documents-cadres régionaux, s'accompagnent de règles différentes en termes de stationnement ;

- > **Des bâtiments situés en zone agricole qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.** Ces bâtiments sont identifiés par des hachures bleues ;
- > **Des parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme,** où sont édictées des prescriptions spécifiques permettant de limiter l'exposition au risque et son aggravation. Ces parcelles sont identifiées par des points gris.

Article 4 – Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard (article R.111-18 du Code de l'Urbanisme).

(Cf. arrêts du Conseil d'État : arrêt « Sekler » n°79530 du 27 mai 1988, arrêt « Cardon » n°182508 du 3 mai 2002 et arrêt « Triadou » n°387794 du 1er juin 2016)

Article 5 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du PLU et du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

Article 6 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, **uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.**

Article 7 – Dérogations

7.1. En application de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- > La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des personnes et des biens sont contraires à ces règles.

- > La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- > Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

7.2. En application de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- > La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes.
- > La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.
- > La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- > L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- > Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine.
- > Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code.
- > Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code.
- > Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Article 8 – Protection des sites archéologiques

En application notamment des articles L. 531-1 et L. 531-14 du Code du Patrimoine et du décret n°2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces textes, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie d'Ile-de-France**.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

L'arrêté préfectoral n°2013-080 en date du 9 septembre 2013 définit que les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés à l'article R523-4 du Code du patrimoine susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies par l'article L522-1 du livre V du Code du patrimoine, lorsqu'ils sont effectués, même en partie, dans une des zones dont la liste suit :

- > Pour les travaux affectant le sous-sol d'un seuil supérieur ou égal à 100m² : 2219 – Bourg ancien et abords (occupation gallo-romaine présumée, voie romaine, habitat médiéval et moderne) ;
- > Pour les travaux affectant le sous-sol d'un seuil supérieur ou égal à 5 000m² : 2220 – Occupations protohistorique et antique présumées et 2222 – Occupations protohistorique et antique présumées.

Pour le reste du territoire de la commune concernée (Etréchy), les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés à l'article R523-4 du Code du patrimoine susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies par l'article L522-1 du livre V du Code du patrimoine, lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à 10 000m².

Article 9 – Protection des végétaux

Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire comprend dans sa notice :

- > La description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- > Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

Article 10 – Espaces Boisés Classés

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L113-2

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 au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme, « en espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage. »

Article 11 – Dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

Il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots et non au projet dans son ensemble, excepté pour les règles édictées au **II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre** et uniquement dans certains cas particuliers listés dans ce même paragraphe.

Pour toute division de deux lots ou plus, bâti ou à bâtir, les règles des paragraphes II-1-2, II-1-3, II-1-4, II-3, II-4 et III sont appréciées au regard de chacun des lots. Les lots déjà bâtis doivent également respecter les règles des paragraphes précédemment cités. Les règles édictées au **II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre** peuvent néanmoins être appréciées à l'échelle du projet dans son ensemble dans certains cas particuliers listés dans ce même paragraphe.

Article 12 – Illustrations du règlement

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, les schémas servent de supports d'illustration au contenu du règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur le schéma.

Article 13 – Cahier des recommandations architecturales et paysagères

Un cahier des recommandations architecturales et paysagères est annexé au PLU. Il fournit des préconisations non opposables dans le cadre du PLU, car ne relevant pas des pièces exigibles lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il traite notamment :

- > des orientations architecturales, en particulier pour le choix des matériaux et des couleurs. Des nuanciers spécifiques (façades, menuiseries, etc.) y sont ainsi proposés ;
- > des principes de construction bioclimatique,
- > des choix des dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle du bâti,
- > des solutions de gestion des eaux pluviales alternatives au « tout réseau »,
- > de la conception des clôtures végétales,
- > des conseils de plantation (choix des essences, espace nécessaire au système racinaire).

Les différents projets soumis à autorisation de construire doivent néanmoins s'efforcer de mettre en œuvre les différents principes énoncés dans ce cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Article 14 – Règles applicables aux changements de destination

Dans l'ensemble du règlement, les règles applicables aux constructions nouvelles s'appliquent également en cas de changement de destination, de sous-destination et de consistance d'une construction existante.

Article 15 – Risques naturels et technologiques

Dans son dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de 2024, la préfecture a classé la commune d'Etréchy à risque pour les aléas et sous-aléas inondation. Quatre arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations et/ou coulées de boue ont été pris en 1982, 1986, 1999 et 2016. La commune bénéficie également d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 91DRIEE_IF20210001. Il couvre les aléas et sous-aléas par inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau.

La commune est également concernée par quatre autres risques naturels :

- > **Le risque remontée de nappe ;**
- > **Le risque séisme** : risque faible ;
- > **L'aléa retrait gonflement des argiles** : l'article 68 de la loi Elan insère une sous-section au sein du code de la construction et de l'habitation et crée les articles L. 112-20 et suivants. Ces dispositions viennent encadrer la prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux est venu préciser les modalités d'application. Ces dispositions sont codifiées au sein des articles R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation.

La commune est située en zone d'aléa faible à fort du risque de retrait-gonflement des argiles.

Pour rappel, les nouvelles constructions devront respecter la réglementation en vigueur, codifiée par les articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la construction et de l'habitation, qui impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur ;
 - En cas de construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
- > **La présence de radon** : risque faible dans la commune.

Des risques technologiques sont également identifiés à Etréchy, avec la présence de **canalisations de transport de matières dangereuses** et de **lignes Hautes tensions**.

La commune est également impactée par le **risque de transport de matières dangereuses des canalisations de transport de gaz**, gérées par NaTran.

Ces différents ouvrages figurent sur le plan des servitudes annexés au présent PLU.

Il est rappelé l'obligation d'informer RTE et/ou NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones concernées par ces ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017- 1557 du 10 novembre 2017).

Les recommandations visant à réduire le risque sont consultables sur le site internet georisques : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/>

Article 16 – Desserte forestière

Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF) rappelle la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière, dans le but de permettre le défruitement, mais aussi la défense contre l'incendie. En effet, il est essentiel de veiller à laisser libres les accès aux zones boisées et de faciliter la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces risquent de ne plus pouvoir être, ni mis en valeur, ni sécurisés en cas de tempête. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux départementales et nationales (art. R.433-9 du code de la route).

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES (U)**

Zone UA – Centre ancien

Tout projet situé dans la zone UA doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone UA.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- **Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;**
- **Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;**
- **Titre 8 : Emplacements réservés.**

Extrait du rapport de présentation

La zone UA correspond au centre ancien caractérisé par :

- > une mixité des fonctions urbaines : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, bureau... ;
- > une densité forte du bâti implanté en général en mitoyenneté et à l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone UA se caractérise également par une forte valeur patrimoniale.

L'implantation des constructions doit contribuer au maintien d'un front bâti continu de part et d'autre des voies publiques. Dans le souci d'une intégration harmonieuse, les constructions doivent s'insérer dans le gabarit-enveloppe des bâtiments avoisinants sans dépassement.

L'objectif pour ces secteurs est de conserver la diversité des fonctions, de maintenir le commerce de proximité, tout en préservant le caractère patrimonial de la zone.

La zone UA est concernée par :

- > des **Espaces Verts Paysagers (EVP)** à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des **linéaires de mixité fonctionnelle** à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- > des **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;

- > le **périmètre de 500m autour de la gare**, réglementant les normes de stationnement ;
- > des **arbres et alignements d'arbres à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est également concernée par :

- > **le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;**
- > **une zone d'exposition modérée au risque de retrait-gonflement des argiles** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe** : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre UA.I – Destinations des constructions, usage des sols
 et natures d’activités**

Paragraphe UA.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			X A condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - > Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - > Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - > Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

- > Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes, ainsi que les utilisations du sol suivantes :
 - > Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - > Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.

Paragraphe UA.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :
 - > l'artisanat et le commerce de détail ;
 - > la restauration ;
 - > les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - > les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
 - > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - > les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :
 - > La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**
 - > Les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 15 logements doivent comporter 25% (minimum et maximum) de logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

> **Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme pour la division de logements existants :**

Dans toute la zone UA, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- > Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m² ;
- > À partir de 5 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
- > Au-delà de 15 logements, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus

Chapitre UA.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UA.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

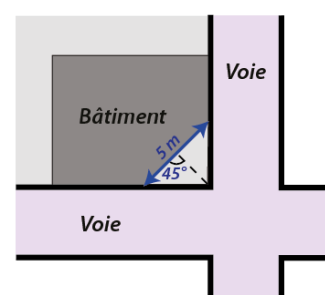
UA.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation ;
- > Une implantation en recul de l'alignement peut être admise ou imposée dans les cas suivants :
 - Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en recul. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
 - Lorsque la continuité bâtie est assurée par un mur de clôture ou un mur de clôture et une ou des constructions ;
 - Lorsque la construction nouvelle s'implante sur une parcelle où il existe déjà une construction principale implantée à l'alignement et dans le respect des autres règles de la zone ;
 - Lorsque la construction nouvelle s'implante en second rang.

UA.II-1-1-2. Dispositions particulières :

- > Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement. Seul un débord de toiture limité et conforme au règlement de voirie communal est autorisé sur le domaine public ;
- > Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public.
- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies

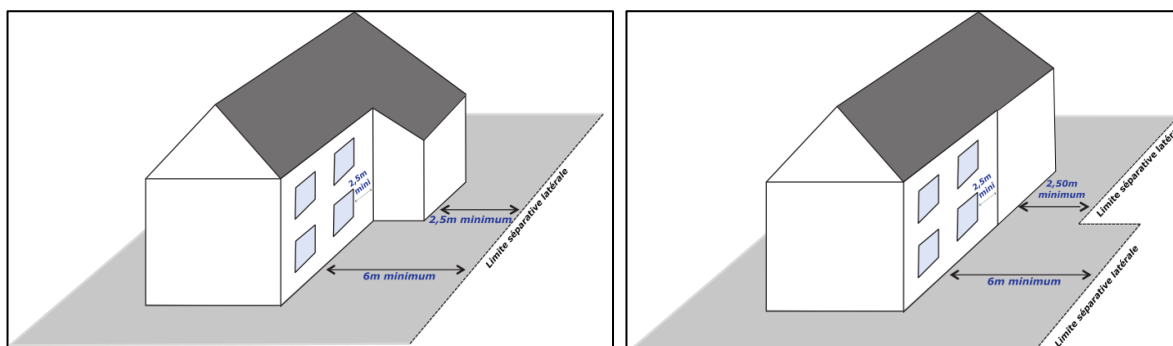


- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA.II-1-2-1. Dispositions générales

- > Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales ;
- > En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction nouvelle, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.
- > Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.
- > Pour les parties de façades ne comportant pas de baies (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.
- > Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles (cf. schéma ci-dessous).
- > Dans tous les cas, les constructions principales nouvelles doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.



UA.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > **Les constructions annexes, à l'exception des piscines,** peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait doit être comprise entre 1 mètre et 2,50 mètres ;
- > **Les bassins des piscines** doivent être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Un retrait plus important peut être imposé pour limiter les nuisances des équipements techniques type pompes à chaleur ;
- > Les dispositions du UA.II-1-2-1 ne concernent pas **les travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ;
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres peuvent être requises dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- > **Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière sur laquelle est implanté un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (étoiles rouge ou orange),** les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives concernées si la façade comporte une ou des baies ou de 2,50 mètres en l'absence de baie ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les constructions **destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UA.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UA.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale à :

- > 4 mètres si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies ;
- > 6 mètres si une des façades en vis à vis comporte une ou des baies ;
- > 12 mètres si toutes les façades en vis à vis comportent des baies, le cumul des retraits s'applique.

Cette distance est réduite à 3 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

La distance n'est pas réglementée entre une construction principale et une piscine ou entre une construction annexe et une piscine.

Les carports et pergolas peuvent s'implanter dans la contiguïté des constructions principales.

UA.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

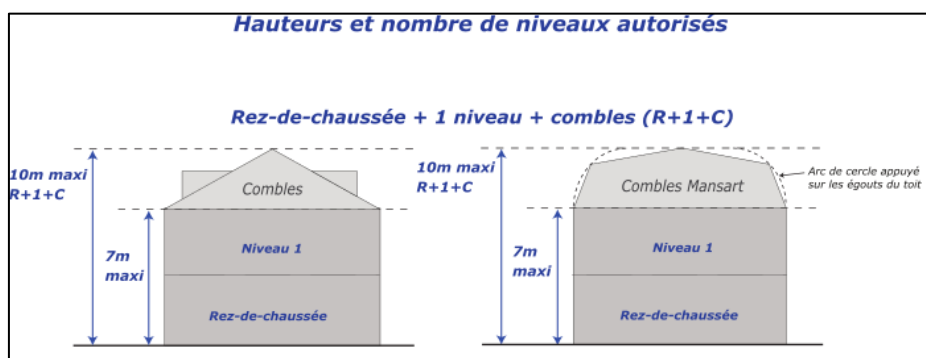
UA.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

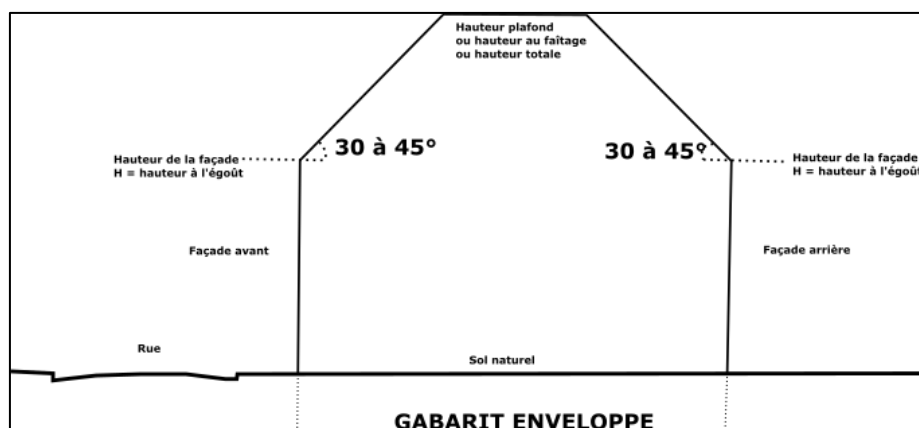
UA.II-1-5. Hauteur des constructions

UA.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > Toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles édictées ci-après :
 - La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ;
 - **La construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale contigue la plus haute.**



- > Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique de 30 à 50° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond (cf. schéma ci-dessous).



- > Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain ;
- > En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 30 à 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

UA.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UA.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UA.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;

- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons ;
- > L'ardoise, sauf pour les constructions dont le matériau de couverture est l'ardoise à la date d'approbation du PLU.

UA.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- > Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30° et 50° ;
- > Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- > L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes (jacobine ou capucine notamment) ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- > Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- > Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente sont à privilégier, ainsi que l'emploi de tuiles en terre cuite de couleur rouge-brun nuancé (20 unités par m² au minimum) comme matériaux de couverture.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- > qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site et en harmonie avec la construction existante.

Les toitures terrasses, lorsqu'elles répondent aux conditions cumulatives ci-dessus, peuvent être végétalisées.

> **Souches de cheminée :**

Les souches de cheminées existantes doivent être conservées et entretenues dans le respect des matériaux d'origine.

UA.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- > La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout de la façade. Ainsi, en zone UA, la façade principale doit avoir une longueur minimale de 6 mètres.
- > Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

- > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- > L'utilisation du zinc doit être privilégiée.

> **Les éléments de modénatures :**

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

> **Les volets et volets roulants :**

- > Les volets battants (persiennes, pleins, sauf l'écharpe) sont obligatoires, même en cas d'installation de volets roulants.
- > Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les rampes de parking :**

- > Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
- > Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Les édicules, antennes et locaux techniques :**

- > Les édicules techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être intégrés au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
- > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.
- > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
- > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.
- > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- > L'isolation rapportée par l'extérieur est interdite, excepté pour les constructions ne présentant pas de caractère patrimoniale, autorisées après 1950.
- > Lorsqu'elle est permise, l'isolation thermique est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation.
- > De plus, elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La couverture doit venir au droit de l'isolation. Il ne doit pas y avoir de cornière métallique au-dessus de l'isolant ;
 - Aucune baguette d'angle ne doit être visible ;
 - Les appuis de fenêtres doivent être maçonnés, et d'une épaisseur équivalente aux appuis existants et non réalisés avec une tablette aluminium ;
 - Les modénatures doivent être conservées et refaites à l'identique (corniche, bandeau d'étage) ;
 - Les teintes et finitions des enduits doivent être soit similaires à ceux existant, soit se rapprocher des teintes d'enduits et pierre utilisés localement et traditionnellement ;
 - Les coffres de volets roulants doivent être occultés par l'ITE.
- > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires sont interdits sur la construction principale ;
- > Les panneaux solaires ne sont autorisés que s'ils sont posés au sol ou posés sur une construction annexe basse non visible depuis le domaine public ;
- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction ;
- > Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.

> **Annexes - garages :**

- > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- > Les annexes non visibles depuis le domaine public peuvent être en bois.
- > Les annexes implantées à l'alignement doivent être maçonnées et couvertes de tuiles, en harmonie avec la construction principale.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé de limiter le nombre de matériaux et de couleurs utilisés. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- > de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- > de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- > d'éviter la profusion des matériaux ;
- > d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- > de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être regroupées et implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

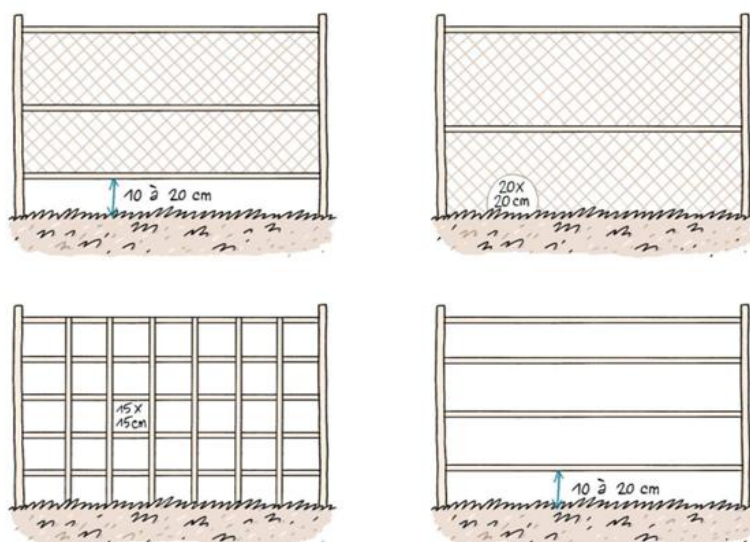
UA.II-2-1-4. Clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Il est recommandé que les clôtures en limites séparatives permettent ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, d'une épaisseur de 20cm minimum et couvert d'un chaperon débordant des deux côtés. Ils doivent être maçonnés et enduits des deux côtés. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions ;
- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,80m au maximum, surmonté :
 - o soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et s'intégrer dans l'environnement existant,

- soit d'un élément obligatoirement ajouré rigide de qualité ou un élément plein de type festonnage et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositifs différents peuvent être prévus dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

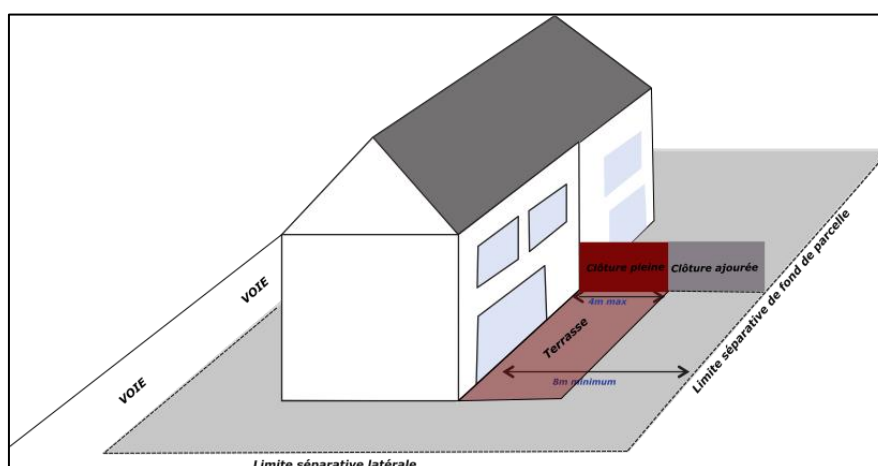
Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin, un aspect et une hauteur similaires. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures constituées d'un mur plein sur tout leur linéaire sont interdites, de même que les panneaux de bois. Seules les clôtures grillagées, doublées d'une haie vive composée d'essences locales pluristratifiées, sont autorisées, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Néanmoins, un élément plein de qualité peut être autorisé en limites séparatives aux conditions cumulatives suivantes :

- > Cet élément doit se limiter au camouflage des vues depuis une terrasse mitoyenne, avec un maximum de 4 mètres de linéaire ;
- > Il ne doit pas être visible depuis le domaine public et être implanté uniquement du côté de la façade arrière de la construction ;
- > Cet élément doit être végétalisé : plantes grimpantes d'essences locales non invasives et régulièrement entretenues ;
- > L'utilisation de matériaux naturels doit être privilégiée ;
- > Cet élément plein doit permettre une bonne insertion dans le contexte urbain déjà existant.

Exemple d'implantation d'un élément plein en clôture pour masquer une terrasse :



UA.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UA.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe UA.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées ou tout autre dispositif perméable (grave, evergreen...), de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UA.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres de moyenne tige et de haute tige existant sur le site de projet et préservés entrent dans le calcul des arbres à planter sur la parcelle.

Les arbres nouvellement plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimal de 80mm. Ils doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UA.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UA.II-3-2-1. Dispositions générales :

- > **Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**

UA.II-3-2-2. Dispositions particulières :

- > Pour les ensembles immobiliers de plus de 1000m² de surface de plancher ou de 15 logements, les lotissements ou groupes d'habitations :
 - Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces de pleine terre sont calculés à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque lot ;
 - Ainsi, il est demandé au moins 20% de surfaces éco-aménageables et au moins 10% d'espaces de pleine terre à l'échelle de l'opération ;
 - De plus, l'opération doit comporter au moins 10% d'espaces libres commun et regroupés sous forme de parc ou d'aire de jeux. Ces espaces sont inclus dans le calcul de la surface éco aménageable.
- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > Néanmoins, les différents projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent tendre vers le respect des coefficients indiqués au UA.II-3-2-1.

Paragraphe UA.II-4 – Stationnement

UA.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > Les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UA.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>Dans la zone UA, à l'exception du périmètre de 500m : 1 place par logement</p> <p>Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 3 unités</p>
Artisanat et commerce de détail	<p>Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Dans le reste de la zone UA :</p> <p>1 place par tranche de 30m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Dans le reste de la zone UA :</p> <p>2 places pour toute surface inférieure ou égale à 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <p>1 place par tranche supplémentaire de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente</p>
Restauration	<p>Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Dans le reste de la zone UA :</p> <p>1 place par tranche de 10m² de salle.</p>

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 50m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

- > Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées pour un retail park (groupement de commerce dans un même bâtiment) ou similaire.
- Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

UA.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

UA.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UA.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisées :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules individuels non motorisés (vélos, trottinettes) doit être adapté aux besoins réels des élèves et du personnel des équipements scolaires et à la diversité des pratiques de mobilité.

Chapitre UA.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UA.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UA.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules (piliers non compris) doivent avoir une largeur comprise entre 2,5 mètres et 3,5 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les portails d'accès direct à la voie publique doivent être équipés d'un système d'alerte afin de sécuriser les abords.

Le chemin d'accès doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres sur toute sa longueur (excepté le portail). Lorsqu'il dessert 2 logements ou plus, sa largeur doit être suffisante, sur toute sa longueur (excepté le portail) pour permettre le croisement de deux véhicules.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être distribuées depuis l'intérieur de la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière, y compris lorsque plusieurs logements sont situés sur une même unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 25 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UA.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UA.III-2 – Desserte par les réseaux

UA.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UA.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR) doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UA.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants, conformément au schéma directeur d'assainissement et si le réseau public existe au droit de la parcelle.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CCEJR qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UA.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...), ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

UA.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UA.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage. Ce dispositif doit présenter une capacité suffisante et être adapté à la production.

Zone UB – Tissu urbain mixte

Tout projet situé dans la zone UB doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone UB.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- **Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;**
- **Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;**
- **Titre 8 : Emplacements réservés.**

Extrait du rapport de présentation

La zone UB se caractérise par un tissu urbain mixte, moins dense et plus aéré que le centre ancien. Elle se situe dans le prolongement immédiat du centre ancien, le long des différentes voies d'accès.

Composé d'un parcellaire très laniéré, hérité de l'organisation agricole, la zone UB se caractérise par une implantation des constructions à l'avant de la parcelle et la préservation de jardins en fond de parcelle. Au cours des dernières décennies, une densification de ce tissu a été constatée au détriment des cœurs d'îlots et des transitions avec les zones naturelles et agricoles, entraînant une multiplication des accès sur les rues, une imperméabilisation plus marquée, une saturation des réseaux et des conflits d'usage, notamment au contact de la zone agricole.

L'objectif pour ces secteurs est de conserver la diversité des fonctions, notamment aux abords du centre ancien, de préserver l'organisation parcellaire et les cœurs d'îlots encore non imperméabilisés.

La zone UB est concernée par :

- > **des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **des mares et bassins préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **des fossés préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;**

- > **un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.G.)** en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, visant à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- > **le périmètre de 500m autour de la gare**, réglementant les normes de stationnement ;
- > **des parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme** ;
- > **des arbres et alignements d'arbres à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB est également concernée par :

- > **le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** ;
- > **une zone d'exposition modérée au risque de retrait-gonflement des argiles** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe** : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

Chapitre UB.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UB.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...	
HABITATION	Logement		X		
	Hébergement		X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	X A condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone	
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
	Hôtels			X	
	Autres hébergements touristiques			X	
	Cinéma			X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - > Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - > Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - > Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- > Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes, ainsi que les utilisations du sol suivantes :
 - > Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - > Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.
- > **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :**
 - > Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

- > **Sur les parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme :**
 - > Les planchers de toutes les constructions futures doivent être implantés à 50cm minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
 - > Les équipements vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie) doivent avoir un plancher implanté à 1m minimum au-dessus de cette cote ;
 - > Les caves et sous-sols sont interdits.

Paragraphe UB.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :
 - > l'artisanat et le commerce de détail ;
 - > la restauration ;
 - > les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - > les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
 - > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - > les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :
 - > La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Chapitre UB.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UB.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UB.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UB.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation ;
- > Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques ;
- > Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
 - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante ;
 - être implantées en retrait de 8 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
- > Les surélévations des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
 - respecter la hauteur plafond définie dans la zone ;
 - être implantées en retrait de 8 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

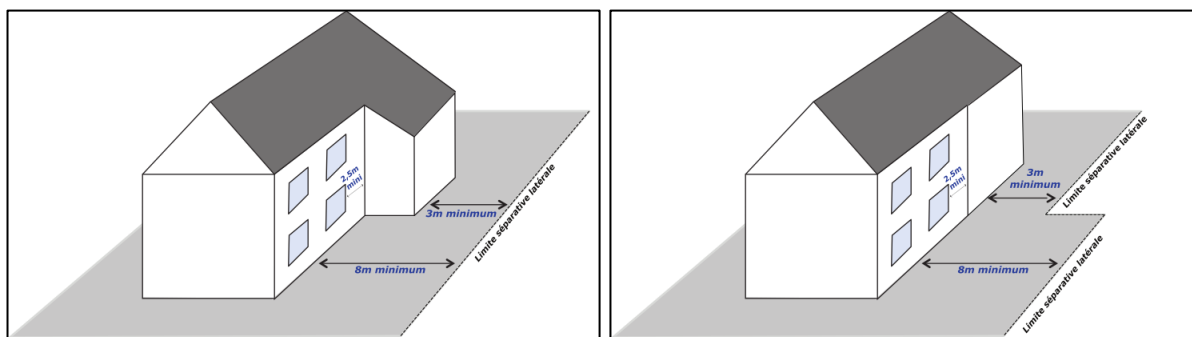
UB.II-1-1-2. Dispositions particulières :

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB.II-1-2-1. Dispositions générales

- > Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait de celles-ci ;
- > En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction nouvelle, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.
- > Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.
- > Pour les parties de façades ne comportant pas de baies (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.
- > Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles (cf. schéma ci-dessous).
- > Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.



UB.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > **Les constructions annexes, à l'exception des piscines**, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait doit être comprise entre 1 mètre et 2,50 mètres ;
- > **Les bassins des piscines** doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Un retrait plus important peut être imposé pour limiter les nuisances des équipements techniques type pompes à chaleur ;
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres peuvent être requises dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;

- > Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière sur laquelle est implanté un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (étoiles rouge ou orange), les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives concernées si la façade comporte une ou des baies ou de 2,5 mètres en l'absence de baie ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UB.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale à :

- > 5 mètres si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies ;
- > 8 mètres si une des façades en vis à vis comporte une ou des baies ;
- > 16 mètres si toutes les façades en vis à vis comportent des baies, le cumul des retraits s'applique.

Cette distance est réduite à 3 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

La distance n'est pas réglementée entre une construction principale et une piscine ou entre une construction annexe et une piscine.

Les carports et pergolas peuvent s'implanter dans la contiguïté des constructions principales.

UB.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

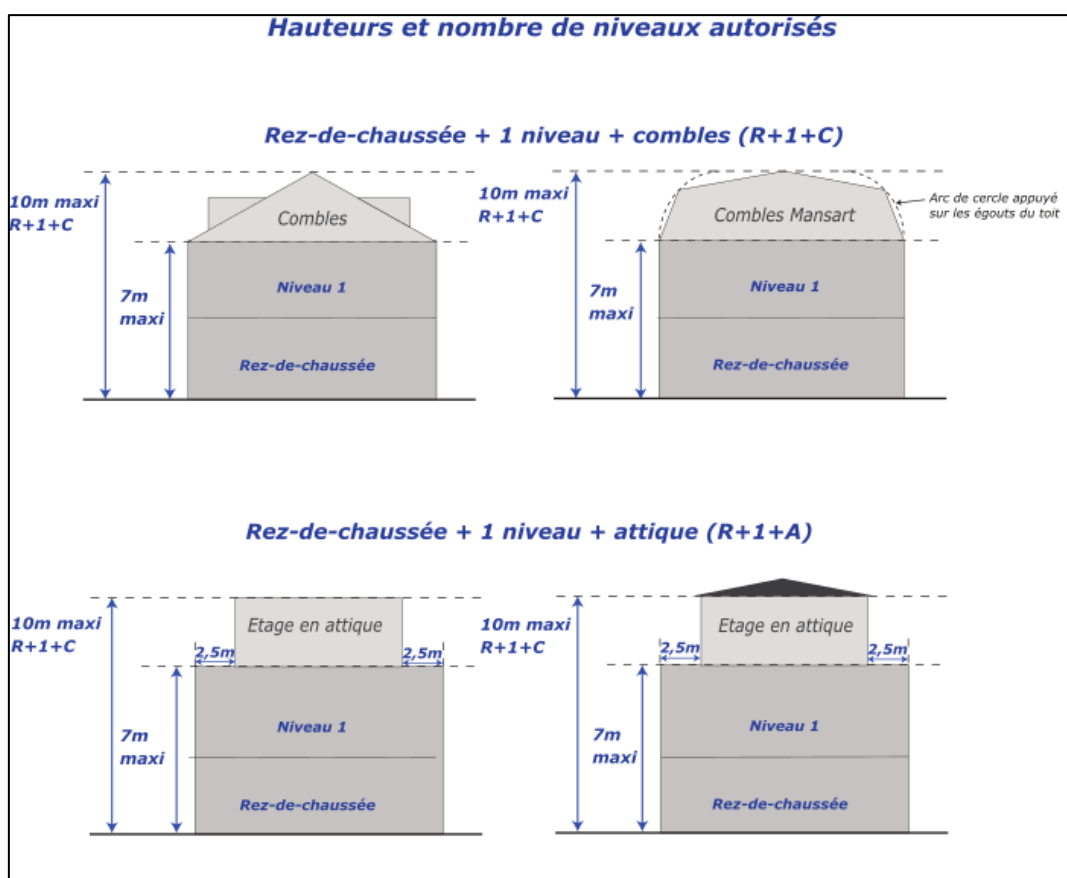
UB.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UB.II-1-5. Hauteur des constructions

UB.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses et 10 mètres au faîtage**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;
- > Conformément aux dispositions de l'article 2 du Titre 1 du présent règlement, le gabarit des futures constructions doit être en harmonie avec le contexte urbain et paysager ;
- > Les attiques sont autorisées uniquement pour les constructions destinées à l'habitat collectif.
- > Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;
- > Un seul niveau en attique est autorisé par construction ;
- > L'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de surface de l'étage inférieur.



UB.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UB.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UB.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;
- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UB.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- > Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30° et 50° ;

- > Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- > L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes (jacobine ou capucine notamment) ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- > Les lucarnes doivent être privilégiées sur rue pour toute construction nouvelle ;
- > Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- > Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente sont à privilégier, ainsi que l'emploi de tuiles en terre cuite de couleur rouge-brun nuancé (20 unités par m² au minimum) comme matériaux de couverture.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- > qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

> **Souches de cheminée :**

Les souches de cheminées existantes doivent être conservées et entretenues dans le respect des matériaux d'origine.

UB.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

- > La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade. Ainsi, en zone UB, la façade principale doit avoir une longueur minimale de 7 mètres.
- > Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.
- > **Les descentes d'eaux pluviales :**
 - > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
 - > L'utilisation du zinc doit être privilégiée.
- > **Les éléments de modénatures :**
 - > La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est obligatoire en zone UB.
- > **Les volets et volets roulants :**
 - > Les volets battants (persiennes, pleins, sauf l'écharpe) sont obligatoires, même en cas d'installation de volets roulants.
 - > Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils soient blancs ou blancs cassés, sans coffre apparent à l'extérieur.
- > **Les rampes de parking :**
 - > Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
 - > Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- > **Les édifices, antennes et locaux techniques :**
 - > Les édifices techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être intégrés au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
 - > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.

- > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
 - > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.
 - > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.
- > **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**
- > L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation.
 - > De plus, elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La couverture doit venir au droit de l'isolation. Il ne doit pas y avoir de cornière métallique au-dessus de l'isolant ;
 - Aucune baguette d'angle ne doit être visible ;
 - Les appuis de fenêtres doivent être maçonnés ou d'aspect strictement similaire, et d'une épaisseur équivalente aux appuis existants et non réalisés avec une tablette aluminium ;
 - Les modénatures doivent être conservées et refaites à l'identique (corniche, bandeau d'étage, appuis de fenêtres maçonnés) ;
 - Les teintes et finitions des enduits doivent être soit similaires à ceux existant, soit se rapprocher des teintes d'enduits et pierre utilisés localement et traditionnellement ;
 - Les coffres de volets roulants doivent être occultés par l'ITE ;
 - Les volets battants existants doivent être reposés lorsqu'ils sont qualitatifs, comme éléments décoratifs.
 - > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.
- > **Les panneaux solaires :**
- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.
 - > Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, l'implantation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée en partie basse de la toiture, de rive à rive sur deux lignes et dans une forme orthogonale.

- > L'installation de panneaux photovoltaïques non visibles depuis la rue est obligatoire. Ils doivent, si possible, être de teinte proche de celle de la couverture existante.
- > **Annexes - garages :**
 - > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
 - > Les annexes non visibles depuis le domaine public peuvent être en bois.
 - > Les annexes implantées à l'alignement doivent être maçonnées et couvertes de tuiles, en harmonie avec la construction principale.
- > **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- > de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- > de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- > d'éviter la profusion des matériaux ;
- > d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- > de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être regroupées et implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UB.II-2-1-4. Clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

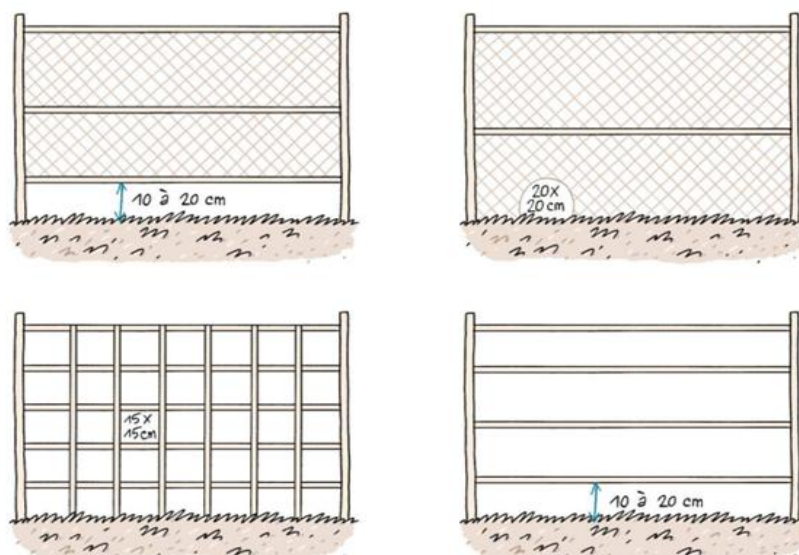
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètres**.

La hauteur de la clôture sur rue doit être calculée à l'aplomb, du côté du domaine public.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, d'une épaisseur de 20cm minimum et couvert d'un chaperon débordant des deux côtés. Ils doivent être maçonnés et enduits des deux côtés. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions ;
- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,80m au maximum, surmonté :
 - soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal de forme simple avec barreaudage ou planchetage vertical ou horizontal, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les barreaudages verticaux doivent être privilégiés. L'arase supérieure doit être horizontale, sans fioriture. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et s'intégrer dans l'environnement existant. Le gris anthracite doit être évité ;
 - soit d'un élément obligatoirement ajouré rigide de qualité ou un élément plein de type festonnage et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 1,80 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévus dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

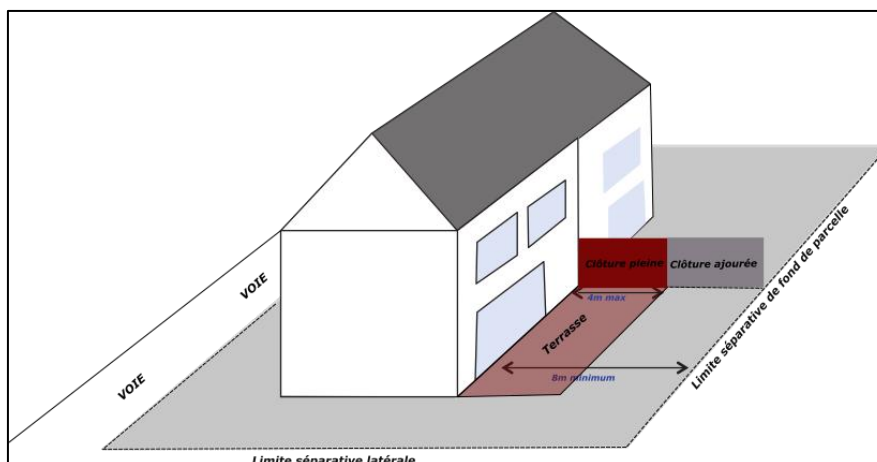
Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin, un aspect et une hauteur similaire. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Les piliers des portails peuvent être plus hauts que la clôture. Ils doivent être maçonnés. Ils doivent présenter une largeur d'environ 30cm et peuvent dépasser la structure du portail d'environ 15 à 20 cm en hauteur.

En limites séparatives, les clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur. Celles constituées d'un mur plein sur tout leur linéaire sont interdites, de même que les panneaux de bois. Seules les clôtures grillagées, doublées d'une haie vive composée d'essences locales pluristratifiées, sont autorisées. Néanmoins, un élément plein de qualité peut être autorisé en limites séparatives aux conditions cumulatives suivantes :

- > Cet élément doit se limiter au camouflage des vues depuis une terrasse mitoyenne, avec un maximum de 4 mètres de linéaire ;
- > Il ne doit pas être visible depuis le domaine public et être implanté uniquement du côté de la façade arrière de la construction ;
- > Cet élément doit être végétalisé : plantes grimpantes d'essences locales non invasives et régulièrement entretenues ;
- > L'utilisation de matériaux naturels doit être privilégiée ;
- > Cet élément plein doit permettre une bonne insertion dans le contexte urbain déjà existant.

Exemple d'implantation d'un élément plein en clôture pour masquer une terrasse :



UB.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UB.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe UB.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie, sous réserve de respecter la morphologie et la structure urbaine avoisinante.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées ou tout autre dispositif perméable (grave, evergreen...), de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UB.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres de moyenne tige et de haute tige existant sur le site de projet et préservés entrent dans le calcul des arbres à planter sur la parcelle.

Les arbres nouvellement plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimal de 80mm. Ils doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UB.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UB.II-3-2-1. Dispositions générales :

- > **Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**

UB.II-3-2-2. Dispositions particulières :

- > Pour les ensembles immobiliers de plus de 1000m² de surface de plancher ou de 15 logements, les lotissements ou groupes d'habitations :
 - Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces de pleine terre sont calculés à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque lot ;
 - Ainsi, il est demandé au moins 50% de surfaces éco-aménageables et au moins 40% d'espaces de pleine terre à l'échelle de l'opération ;
 - De plus, l'opération doit comporter au moins 10% d'espaces libres commun et regroupés sous forme de parc ou d'aire de jeux. Ces espaces sont inclus dans le calcul de la surface éco aménageable.
- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > Néanmoins, les différents projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent tendre vers le respect des coefficients indiqués au UB.II-3-2-1.

Paragraphe UB.II-4 – Stationnement

UB.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > Les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UB.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- > Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées pour un retail park (groupement de commerce dans un même bâtiment) ou similaire.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>2 places par logement</p> <p>En plus, dans les opérations d'ensemble, au moins 1 place « visiteur » pour 3 logements est exigée au sein de l'assiette foncière du projet.</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 3 unités</p>
Artisanat et commerce de détail	<p>Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Dans le reste de la zone UB :</p> <p>1 place par tranche de 30m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface inférieure ou égale à 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <p>1 place par tranche supplémentaire de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente</p>
Restauration	<p>Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver et à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Dans le reste de la zone UB :</p> <p>1 place par tranche de 10m² de salle</p>
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 50m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

UB.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

UB.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UB.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules individuels non motorisés (vélos, trottinettes) doit être adapté aux besoins réels des élèves et du personnel des équipements scolaires et à la diversité des pratiques de mobilité.

Chapitre UB.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UB.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules (piliers non compris) doivent avoir une largeur comprise entre 3 mètres et 4 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les portails d'accès direct à la voie publique doivent être équipés d'un système d'alerte afin de sécuriser les abords.

Le chemin d'accès doit avoir une largeur de 4 mètres minimum sur toute sa longueur (hors portail). Lorsque l'accès dessert 2 logements ou plus, sa largeur doit être suffisante, sur toute sa longueur, pour permettre le croisement de deux véhicules.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être distribuées depuis l'intérieur de la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière, y compris lorsque plusieurs logements sont situés sur une même unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 25 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UB.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UB.III-2 – Desserte par les réseaux

UB.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UB.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR) doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UB.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants, conformément au schéma directeur d'assainissement et si le réseau public existe au droit de la parcelle.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la CCEJR qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UB.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

UB.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UB.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage. Ce dispositif doit présenter une capacité suffisante et être adapté à la production.

Zone UC – Tissu urbain à dominante d’habitat

Tout projet situé dans la zone UC doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone UC.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- **Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;**
- **Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;**
- **Titre 8 : Emplacements réservés.**

Extrait du rapport de présentation

La zone UC se caractérise par un tissu à dominante d’habitat, plus aéré, laissant la part belle aux espaces non imperméabilisés.

L’objectif pour cette zone est de conserver le caractère résidentiel de ces quartiers et d’encadrer les divisions de parcelle afin de permettre la préservation d’espaces non imperméabilisés.

La zone UC comprend par ailleurs deux secteurs spécifiques :

- > UC1, secteur d’habitat groupé où les hauteurs autorisées sont plus élevées ;
- > UC2 correspondant au patrimoine historique de la ferme du Roussay identifié au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme.

La zone UC est concernée par :

- > **des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l’article L.151-23** du Code de l’Urbanisme ;
- > **des mares et bassins préservées au titre de l’article L.151-23** du Code de l’Urbanisme ;
- > des fossés préservés au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- > **une entité bâtie homogène à forte valeur patrimoniale identifiée au titre de l’article L.151-19** du Code de l’Urbanisme ;
- > **des emplacements réservés définis à l’article L.151-41** du Code de l’Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;

- > **le périmètre de 500m autour de la gare**, réglementant les normes de stationnement ;
- > **des parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme** ;
- > **des arbres et alignements d'arbres à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est également concernée par :

- > **une zone d'exposition modérée au risque de retrait-gonflement des argiles** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe** : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre UC.I – Destinations des constructions, usage des sols
et natures d’activités**

Paragraphe UC.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X En UC et UC1 uniquement	X Dans le secteur UC2 uniquement , les logements à condition d’être aménagés au sein des bâtiments existants, dans le respect de leurs spécificités architecturales
	Hébergement	X En UC2 uniquement	X En UC et UC1 uniquement	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X En UC2 uniquement		X Dans toute la zone UC, à l’exception du secteur UC2 , à condition que l’activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X En UC2 uniquement		X Dans toute la zone UC, à l’exception du secteur UC2 , à condition que l’activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X Dans toute la zone UC, quel que soit le secteur , à condition que l’activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.
	Cinéma	X		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X Dans toute la zone UC, quel que soit le secteur, à condition que l'activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - > Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - > Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - > Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

- > Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes, ainsi que les utilisations du sol suivantes :
 - > Les travaux de maintenance ou de modification des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
 - > Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, notamment ceux nécessaires aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - > Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - > Les constructions annexes et les piscines dans la zone UC, ainsi que dans le secteur UC1 uniquement.

- > **Sur les parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme :**
 - > Les planchers de toutes les constructions futures doivent être implantés à 50cm minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
 - > Les équipements vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie) doivent avoir un plancher implanté à 1m minimum au-dessus de cette cote ;
 - > Les caves et sous-sols sont interdits.

Paragraphe UC.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre UC.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UC.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UC.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UC.II-1-1-1. Dans la zone UC uniquement, à l'exception des secteurs UC1 et UC2 :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation ;

- > Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques ;
- > Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
 - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante ;
 - être implantées en retrait de 8 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
- > Les surélévations des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
 - respecter la hauteur plafond définie dans la zone ;
 - être implantées en retrait de 8 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

UC.II-1-1-2. Dans le secteur UC1 uniquement :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

UC.II-1-1-3. Dispositions particulières :

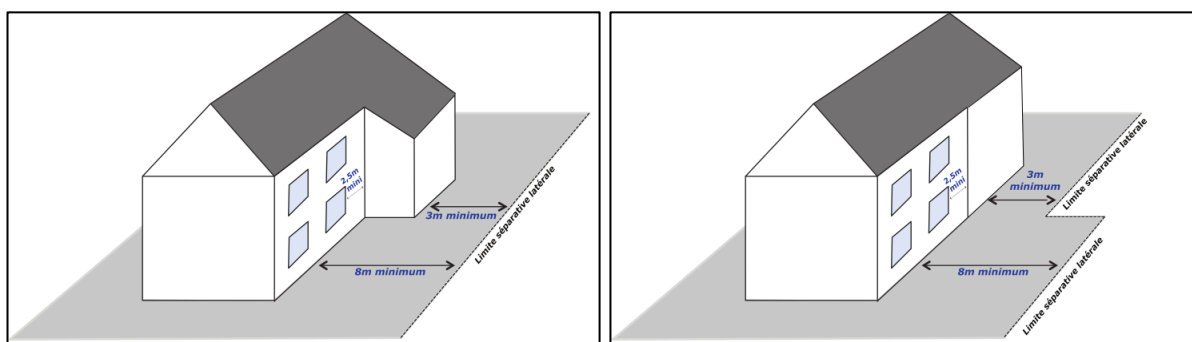
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC.II-1-2-1. Dispositions générales :

- > Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait de celles-ci ;
- > En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction nouvelle, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

- > Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.
- > Pour les parties de façades ne comportant pas de baies (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.
- > Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles (cf. schéma ci-après).
- > Dans tous les cas, les constructions principales nouvelles doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.



UC.II-1-2-2. Dans le secteur UC1 uniquement :

- > Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

UC.II-1-2-3. Dispositions particulières dans toute la zone UC, quel que soit le secteur :

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres peuvent être requises dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- > **Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière sur laquelle est implanté un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (étoiles rouge ou orange), les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives concernées si la façade comporte une ou des baies ou de 3 mètres en l'absence de baie ;**
- > Il n'est pas fixé de règles pour les constructions **destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UC.II-1-2-4. Dispositions particulières dans la zone UC, ainsi que dans le secteur UC1 uniquement :

- > **Les constructions annexes, à l'exception des piscines,** peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait doit être comprise entre 1 mètre et 2,50 mètres ;
- > **Les bassins des piscines** doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Un retrait plus important peut être imposé pour limiter les nuisances des équipements techniques type pompes à chaleur.

UC.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale à :

- > 5 mètres si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies ;
- > 8 mètres si une des façades en vis à vis comporte une ou des baies ;
- > 16 mètres si toutes les façades en vis à vis comportent des baies, le cumul des retraits s'applique.

Cette distance est réduite à 3 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

La distance n'est pas réglementée entre une construction principale et une piscine ou entre une construction annexe et une piscine.

Les carports et pergolas peuvent s'implanter dans la contiguïté des constructions principales.

UC.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- > pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.II-1-4. Emprise au sol des constructions

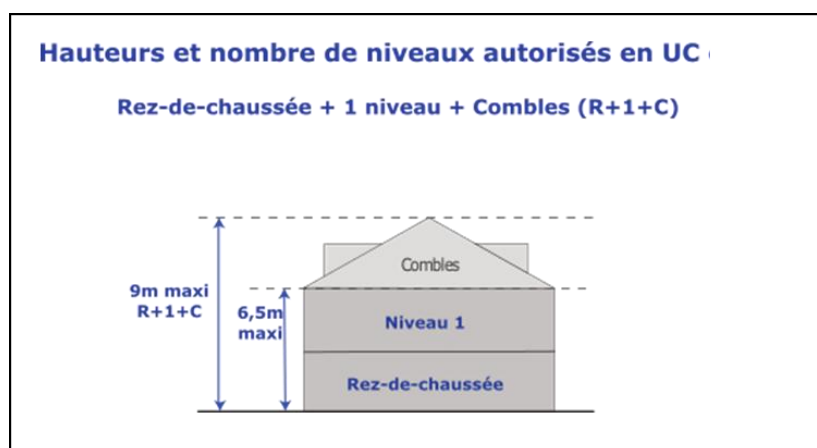
- > **Dans la zone UC uniquement,** l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain ;
- > **Dans le secteur UC1 uniquement,** l'emprise au sol maximale est fixée à 25% de la superficie totale du terrain ;
- > **Dans le secteur UC2 uniquement,** les nouveaux logements doivent être aménagés dans les bâtiments existants, sans création d'emprise au sol nouvelle ;

- > Dans toute la zone, quel que soit le secteur, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UC.II-1-5. Hauteur des constructions

UC.II-1-5-1. Dans la zone UC uniquement :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **6,50 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble.
- > Conformément aux dispositions de l'article 2 du Titre 1 du présent règlement, le gabarit des futures constructions doit être en harmonie avec le contexte urbain et paysager.

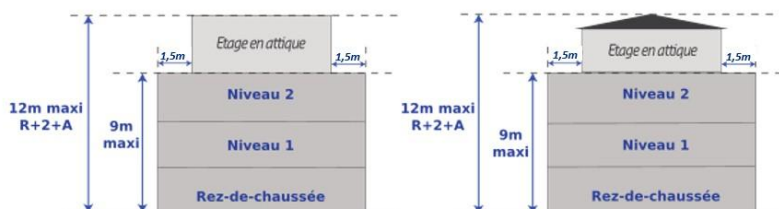


UC.II-1-5-2. Dans le secteur UC1 uniquement :

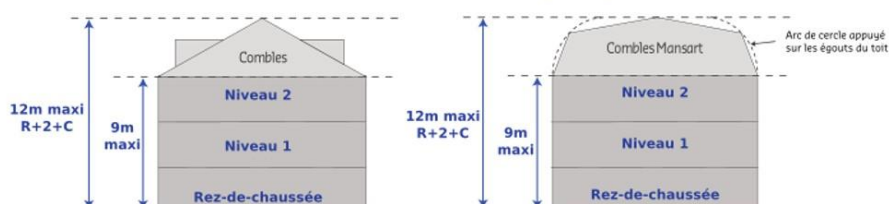
- > La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses et 12 mètres au faîtage**, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;
- > Conformément aux dispositions de l'article 2 du Titre 1 du présent règlement, le gabarit des futures constructions doit être en harmonie avec le contexte urbain et paysager ;
- > Les attiques sont autorisées uniquement pour les constructions destinées à l'habitat collectif ;
- > Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;
- > Un seul niveau en attique est autorisé par construction ;
- > L'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de surface de l'étage inférieur.

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



UC.II-1-5-3. Dispositions particulières :

- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UC.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UC.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;
- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UC.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- > Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30° et 50° ;
- > Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- > L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes (jacobine ou capucine notamment) ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- > Les lucarnes doivent être privilégiées sur rue pour toute construction nouvelle ;
- > Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- > Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente sont à privilégier, ainsi que l'emploi de tuiles en terre cuite de couleur rouge-brun nuancé (20 unités par m² au minimum) comme matériaux de couverture.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Dans la zone UC, ainsi que le secteur UC1 uniquement, les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- > qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

Dans le secteur UC2 uniquement, les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

> **Souches de cheminée :**

Les souches de cheminées existantes doivent être conservées et entretenues dans le respect des matériaux d'origine.

UC.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- > La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade. Ainsi, dans la zone UC, la façade principale doit avoir une longueur minimale de 7 mètres. Dans le secteur UC1, la façade principale doit avoir une longueur minimale de 9 mètres.
- > Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

- > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- > L'utilisation du zinc doit être privilégiée.

> **Les éléments de modénatures :**

- > La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée. Elle est même obligatoire lorsque les spécificités urbaines et architecturales du secteur l'exigent.

> **Les volets et volets roulants :**

- > Les volets battants sont obligatoires lorsque les spécificités urbaines et architecturales du secteur l'exigent. Dans tous les cas, la mise en place de volets battants ou d'éléments de modénatures est exigé afin d'assurer une harmonie architecturale.
- > Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants peuvent être admis dès lors que le coffre n'est pas installé en saillie sur le mur extérieur de la construction, mais qu'il est posé sous le linteau au niveau de la fenêtre, qu'il est masqué par un lambrequin en bois ou en métal (PVC interdit) et que les anciens volets sont conservés à titre décoratif.
- > Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants sont admis en façade sans conditions. Leur installation doit, néanmoins, être faite avec le souci d'une bonne intégration à la construction existante.

> **Les rampes de parking :**

- > Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
- > Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Édicules et locaux techniques :**

- > Les édicules techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être s au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
- > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.
- > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
- > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.

> **Antennes :**

- > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- > L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation.
- > De plus, elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La couverture doit venir au droit de l'isolation. Il ne doit pas y avoir de cornière métallique au-dessus de l'isolant ;
 - Aucune baguette d'angle ne doit être visible ;
 - Les appuis de fenêtres doivent être maçonnés ou d'aspect strictement similaire, et d'une épaisseur équivalente aux appuis existants et non réalisés avec une tablette aluminium ;
 - Les modénatures doivent être conservées et refaites à l'identique (corniche, bandeau d'étage) ;
 - Les teintes et finitions des enduits doivent être soit similaires à ceux existant, soit se rapprocher des teintes d'enduits et pierre utilisés localement et traditionnellement ;
 - Les coffres de volets roulants doivent être occultés par l'ITE.
- > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.
- > Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, l'implantation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée en partie basse de la toiture, de rive à rive sur deux lignes et dans une forme orthogonale.
- > L'installation de panneaux photovoltaïques non visibles depuis la rue doit être privilégiée et si possible de teinte proche de celle de la couverture en tuile.

> **Annexes - garages :**

- > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- > de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- > de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- > d'éviter la profusion des matériaux ;
- > d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- > de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être regroupées et implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UC.II-2-1-4. Clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

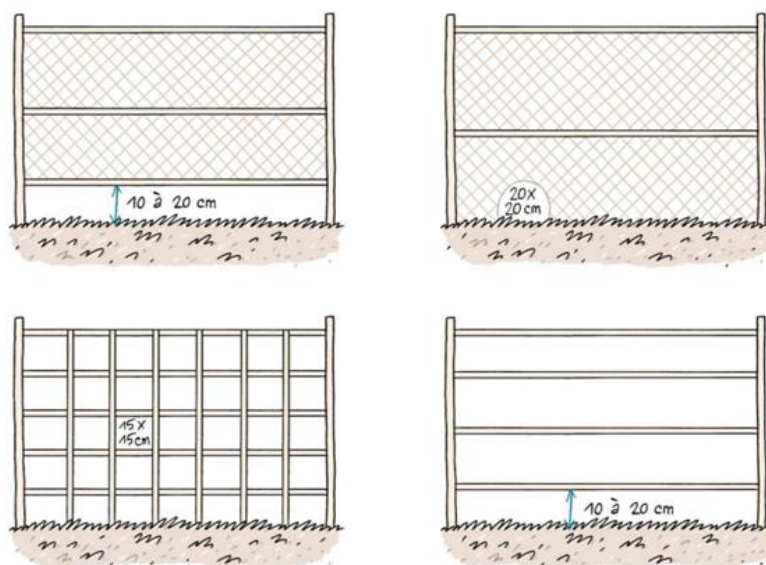
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètres**.

La hauteur de la clôture sur rue doit être calculée à l'aplomb, du côté du domaine public.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, d'une épaisseur de 20cm minimum et couvert d'un chaperon débordant des deux côtés. Ils doivent être maçonnés et enduits des deux côtés. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions ;
- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,80m au maximum, surmonté :
 - soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal de forme simple avec barreaudage ou planchetage vertical ou horizontal, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les barreaudages verticaux doivent être privilégiés. L'arase supérieure doit être horizontale, sans fioriture. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et s'intégrer dans l'environnement existant. Le gris anthracite doit être évité ;
 - soit d'un élément obligatoirement ajouré rigide de qualité ou un élément plein de type festonnage et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 1,80 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévus dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'ilots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

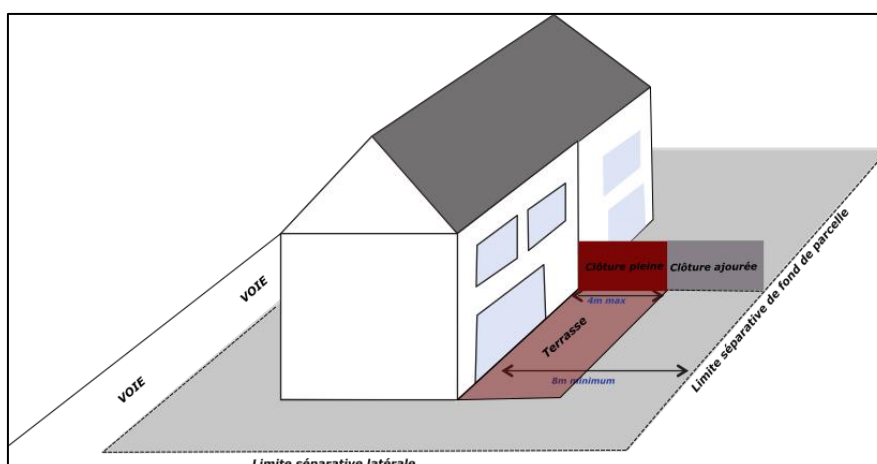
Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin, un aspect et une hauteur similaire. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Les piliers des portails peuvent être plus hauts que la clôture. Ils doivent être maçonnés. Ils doivent présenter une largeur d'environ 30cm et peuvent dépasser la structure du portail d'environ 15 à 20 cm en hauteur.

En limites séparatives, les clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur. Celles constituées d'un mur plein sur tout leur linéaire sont interdites, de même que les panneaux de bois. Seules les clôtures grillagées, doublées d'une haie vive composée d'essences locales pluristratifiées, sont autorisées. Néanmoins, un élément plein de qualité peut être autorisé en limites séparatives aux conditions cumulatives suivantes :

- > Cet élément doit se limiter au camouflage des vues depuis une terrasse mitoyenne, avec un maximum de 4 mètres de linéaire ;
- > Il ne doit pas être visible depuis le domaine public et être implanté uniquement du côté de la façade arrière de la construction ;
- > Cet élément doit être végétalisé : plantes grimpantes d'essences locales non invasives et régulièrement entretenues ;
- > L'utilisation de matériaux naturels doit être privilégiée ;
- > Cet élément plein doit permettre une bonne insertion dans le contexte urbain déjà existant.

Exemple d'implantation d'un élément plein en clôture pour masquer une terrasse :



Dans le secteur UC2 uniquement, les clôtures sont autorisées en limites avec les zones UC et N. Les clôtures sont interdites au sein, au sein de la cour intérieure de l'ancienne ferme d'origine, dans le respect des caractéristiques patrimoniales de cette entité identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour le reste du secteur UC2, seules les clôtures grillagées, doublées d'une haie vive composée d'essences locales pluristratifiées, sont autorisées. La reconstitution d'un mur en pierres d'origine peut également être accepté le cas échéant.

UC.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe UC.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées ou tout autre dispositif perméable (grave, evergreen...), de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UC.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres de moyenne tige et de haute tige existant sur le site de projet et préservés entrent dans le calcul des arbres à planter sur la parcelle.

Les arbres nouvellement plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimal de 80mm. Ils doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UC.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre (cf. lexique)

UC.II-3-2-1. Dispositions générales :

- > **Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**

UC.II-3-2-2. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > Néanmoins, les différents projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent tendre vers le respect des coefficients indiqués au UC.II-3-2-1.

Paragraphe UC.II-4 – Stationnement

UC.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > Les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UC.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>2 places par logement</p> <p>En plus, dans les opérations d'ensemble, au moins 1 place « visiteur » pour 3 logements est exigée au sein de l'assiette foncière du projet.</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 3 unités</p>
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 30m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface inférieure ou égale à 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <p>1 place par tranche supplémentaire de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente</p>
Restauration	<p>1 place par tranche de 10m² de salle</p>
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 50m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

- > Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées pour un retail park (groupement de commerce dans un même bâtiment) ou similaire.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

UC.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

UC.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UC.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules individuels non motorisés (vélos, trottinettes) doit être adapté aux besoins réels des élèves et du personnel des équipements scolaires et à la diversité des pratiques de mobilité.

Chapitre UC.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UC.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules (piliers non compris) doivent avoir une largeur comprise entre 3 mètres et 4 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les portails d'accès direct à la voie publique doivent être équipés d'un système d'alerte afin de sécuriser les abords.

Le chemin d'accès doit avoir une largeur de 4 mètres minimum sur toute sa longueur (hors portail). Lorsque l'accès dessert 2 logements ou plus, sa largeur doit être suffisante, sur toute sa longueur, pour permettre le croisement de deux véhicules.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être distribuées depuis l'intérieur de la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière, y compris lorsque plusieurs logements sont situés sur une même unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 25 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UC.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UC.III-2 – Desserte par les réseaux

UC.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UC.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR) doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UC.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants, conformément au schéma directeur d'assainissement et si le réseau public existe au droit de la parcelle.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CCEJR qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UC.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

UC.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UC.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage. Ce dispositif doit présenter une capacité suffisante et être adapté à la production.

Zone UI – Zones d'activités économiques

Tout projet situé dans la zone UI doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone UI.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;***
- Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;***
- Titre 8 : Emplacements réservés.***

Extrait du rapport de présentation

La zone UI est une zone destinée à recevoir des activités économiques, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et les nuisances pour le voisinage. Elle a une vocation mixte. Toutes les sous-destinations des destinations « Commerces et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » y sont autorisées. A contrario, elle n'a pas vocation à accueillir du logement et de l'hébergement, excepté pour du gardiennage.

L'objectif pour cette zone est de permettre aux entreprises existantes de se maintenir, voire de se développer et à de nouvelles entreprises de s'implanter sur le territoire communal, confortant ainsi la vocation de pôle d'emplois d'Etréchy.

La zone UI est concernée par :

- > **des Espaces Boisés Classés (EBC) ;**
- > **des mares et bassins préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **des fossés préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;**
- > **le périmètre de 500m autour de la gare, réglementant les normes de stationnement.**

La zone UI est également concernée par :

- > **une zone d'exposition modérée au risque de retrait-gonflement des argiles** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe** : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre UI.I – Destinations des constructions, usage des sols
et natures d’activités**

Paragraphe UI.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			X Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans la zone, et sous réserve que la surface réservée au logement ne dépasse pas plus de 20% de la surface de plancher construite, avec un maximum de 170m ² de surface de plancher et soit incluse dans le bâtiment d’activités.
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d’exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - > Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - > Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - > Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
 - > Les piscines non liées à une construction principale destinée aux commerces et activités de service.
- > Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes, ainsi que les utilisations du sol suivantes :
 - > Les travaux de maintenance ou de modification des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
 - > Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, notamment ceux nécessaires aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - > Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.

Paragraphe UI.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre UI.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UI.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UI.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UI.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

UI.II-1-1-2. Dispositions particulières :

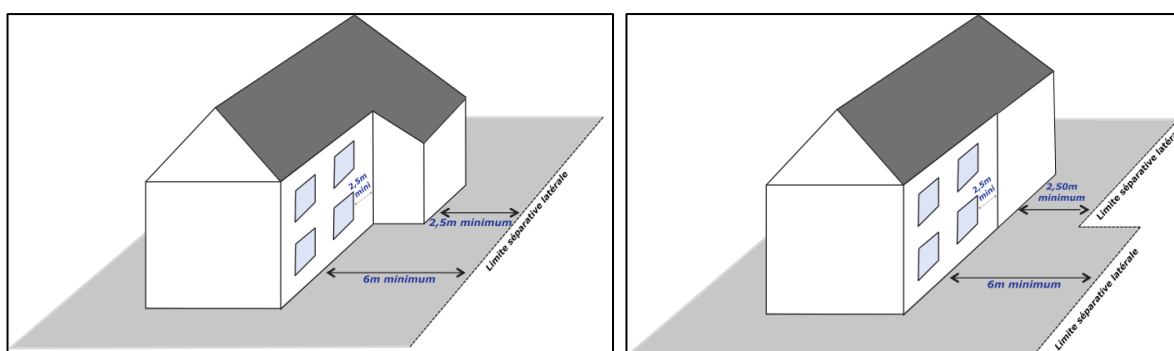
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UI.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UI.II-1-2-1. Dispositions générales :

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales ;
- > En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction nouvelle, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

- > En cas de retrait :
 - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres ;
 - pour les parties de façades ne comportant pas de baies (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.
- > Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles (cf. schéma ci-dessous).



UI.II-1-2-2. Dispositions particulières :

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres peuvent être requises dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les constructions **destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**.

UI.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UI.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale à :

- > 5 mètres si une des façades en vis à vis comporte des baies ;
- > 10 mètres si toutes les façades en vis à vis comportent des baies, le cumul des retraits s'applique alors.

Cette distance est réduite à 3 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

Les carports et pergolas peuvent s'implanter dans la contiguïté des constructions principales.

UI.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- > pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UI.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UI.II-1-5. Hauteur des constructions

UI.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres de hauteur totale**.

UI.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UI.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UI.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;
- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UI.II-2-1-2. Toitures :

- > **Volumes :**
 - > Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
 - > Les bâtiments doivent privilégier des volumes simples, avec des toitures-terrasses ou des toitures à faible pente (maximum 25 degrés).
- > **Matériaux de toiture :**
 - > D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.
 - > Les teintes de toiture devront s'harmoniser avec les façades et pignons. Une teinte unique et sombre doit être privilégiée sous réserve d'intégration à l'environnement.
- > **Toitures terrasses :**
 - > Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
 - > En présence d'un acrotère, celui-ci doit dissimuler l'intégralité des pans de toiture.

UI.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- > Les teintes de façades et pignons devront s'harmoniser avec les toitures. Une teinte unique et sombre doit être privilégiée sous réserve d'intégration à l'environnement.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

- > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

> **Les volets roulants :**

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

> **Les rampes de parking :**

- > Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.

> **Édicules et locaux techniques :**

- > Les édicules techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être s au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
- > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.
- > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
- > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.

> **Antennes :**

- > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- > L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
- > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.

> **Annexes - garages :**

- > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- > de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- > de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- > d'éviter la profusion des matériaux ;
- > d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- > de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être regroupées et implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UI.II-2-1-4. Clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

La hauteur de la clôture sur rue doit être calculée à l'aplomb, du côté du domaine public.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Sur rue, comme en limites séparatives, les clôtures grillagées, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales pluristratifiées, doivent être privilégiées. Le grillage doit être rigide de teinte verte, grise anthracite ou en acier galvanisé, sans occultant.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin similaire.

UI.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UI.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe UI.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les constructions et parkings doivent, dans la mesure du possible, être conçus ou aménagés de manière à favoriser l'ensoleillement et l'utilisation de l'énergie solaire, notamment pour l'éclairage naturel, le chauffage passif ou l'installation de dispositifs photovoltaïques. Cette obligation s'applique particulièrement aux zones industrielles et aux bâtiments à toiture étendue, et ce, dans le respect de la législation en vigueur

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UI.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UI.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 200m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres de moyenne tige et de haute tige existant sur le site de projet et préservés entrent dans le calcul des arbres à planter sur la parcelle.

Une bande d'espace vert de 2,50 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou emprise publique doit être aménagée. Un arbre de moyenne tige doit être planté tous les 5 mètres de linéaire (hors accès à la parcelle).

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux à ciel ouvert doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les arbres nouvellement plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimal de 80mm. Ils doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UI.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UI.II-3-2-1. Dispositions générales :

- > **Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**

UI.II-3-2-2. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > Néanmoins, les différents projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent tendre vers le respect des coefficients indiqués au UI.II-3-2-1.

Paragraphe UI.II-4 – Stationnement

UI.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > Les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UI.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 30m ² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2 places pour toute surface inférieure ou égale à 100m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente. Au-delà de 100m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente : <ul style="list-style-type: none"> > 1 place par tranche supplémentaire de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 10m ² de salle.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond : 1 place par tranche complète de 50m ² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m ² par tranche complète de 6 000m ² de surface de plancher est également exigée.

- > Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées pour un retail park (groupement de commerce dans un même bâtiment) ou similaire.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

UI.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

UI.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UI.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules individuels non motorisés (vélos, trottinettes) doit être adapté aux besoins réels des élèves et du personnel des équipements scolaires et à la diversité des pratiques de mobilité.

Chapitre UI.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UI.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UI.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules (piliers non compris) doivent avoir une largeur comprise entre 4 mètres minimum et 10 mètres maximum. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les portails d'accès direct à la voie publique doivent être équipés d'un système d'alerte afin de sécuriser les abords.

La largeur du chemin d'accès, hors portail, doit être adaptée, sur toute sa longueur, à l'opération avec un minimum de 4 mètres, et doit permettre le croisement de poids lourds le cas échéant.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être distribuées depuis l'intérieur de la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 25 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UI.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 10 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UI.III-2 – Desserte par les réseaux

UI.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UI.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR) doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UI.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants, conformément au schéma directeur d'assainissement et si le réseau public existe au droit de la parcelle.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CCEJR qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UI.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération. Dans le cas d'impossibilité de la réalisation d'un bassin (emprise foncière) il pourra être proposé des bassins enterrés faisant l'objet également d'une note de dimensionnement hydraulique.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence. Le rejet d'une partie des eaux de pluie dans le réseau collectif peut alors être envisagé, sous réserve de l'autorisation du concessionnaire.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

UI.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UI.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER (AU)**

Zone 1AUh – Zones à urbaniser à court terme à vocation d’habitation

Tout projet situé dans la zone 1AUh doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone 1AUh.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;***
- Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;***
- Titre 8 : Emplacements réservés.***

Extrait du rapport de présentation

La zone 1AUh est une zone à urbaniser à court terme à vocation d’habitation. Elle comprend 4 localisations qui contribuent à une densification du tissu urbain et à répondre aux objectifs de construction de logements définis à l’échelle régionale.

Chacun de ces 4 secteurs est concerné par une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les grands principes d’aménagement, en complément des prescriptions écrites du règlement du PLU.

La zone 1AUh comprend un secteur 1AUh1 qui correspond aux abords immédiats de la gare où une plus grande diversité des fonctions urbaines est autorisée (commerces, restauration, bureau...).

L’urbanisation de la zone 1AUh est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d’eau et d’électricité, assainissement) à la charge de l’aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

La zone 1AUh est concernée par :

- > **des Espaces Verts Paysagers (EVP)** à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > **le périmètre de quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - OAP n°1 – Avenue Cocatrix (court terme) ;
 - OAP n°2 – Rue d'Ostrach – rue Lucien Sergent (court terme) ;
 - OAP n°3 – Secteur gare (moyen terme) ;
 - OAP n°4 – Route de Vaucelas (long terme) ;
- > **le périmètre de 500m autour de la gare**, réglementant les normes de stationnement : seule l'OAP n°3 – Secteur gare est concernée ;
- > **des parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme** : seule l'OAP n°4 – Route de Vaucelas est concernée.

La zone 1AUh est également concernée par :

- > **le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** : les OAP n°1 – Avenue Cocatrix, n°3 - Secteur gare et n°4 sont concernées ;
- > **une zone d'exposition modérée au risque de retrait-gonflement des argiles qui concerne tous les secteurs soumis à OAP** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe impacte en totalité les OAP n°1 – Avenue Cocatrix, n°2 – Rue d'Ostrach – rue Lucien Sergent et n°4 – Route de Vaucelas**. L'OAP n°3 – Secteur gare est impactée uniquement à son extrémité sud. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre 1AUh.I – Destinations des constructions, usage des sols
 et natures d'activités**

Paragraphe 1AUh.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...	
HABITATION	Logement		X		
	Hébergement		X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X Dans le secteur 1AUh1 uniquement	X Dans la zone 1AUh, à l'exception du secteur 1AUh1, cette sous-destination est autorisée à condition que l'activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.	
	Restauration				
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X Dans le secteur 1AUh1 uniquement	X Dans la zone 1AUh, à l'exception du secteur 1AUh1, cette sous-destination est autorisée à condition que l'activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				X Dans toute la zone 1AUh, quel que soit le secteur, à condition que l'activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.
	Cinéma		X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X Dans le secteur 1AUh1 uniquement	X Dans la zone 1AUh, à l'exception du secteur 1AUh1, cette sous-destination est autorisée à condition que l'activité soit intégrée à la construction principale destinée au logement.	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - > Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - > Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - > Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

- > Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes, ainsi que les utilisations du sol suivantes :
 - > Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - > Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.

- > L'urbanisation par tranches successives ne peut être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'y fait pas obstacle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- > **Sur les parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme :**
 - > Les planchers de toutes les constructions futures doivent être implantés à 50cm minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
 - > Les équipements vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie) doivent avoir un plancher implanté à 1m minimum au-dessus de cette cote ;
 - > Les caves et sous-sols sont interdits.

Paragraphe 1AUh.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**
 - > Les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 15 logements devront comporter 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat (maximum et minimum), avec un minimum de 4 logements concernés.

Chapitre 1AUh.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1AUh.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUh.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

1AUh.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > L'implantation des constructions principales nouvelles doit respecter les prescriptions définies par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1AUh.II-1-1-2. Dans toute la zone 1AUh, ainsi que dans le secteur 1AUh1 :

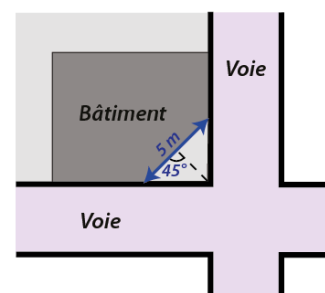
- > Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

- > Pour les terrains bordant plusieurs voies, le recul de 5 mètres s'applique du côté de la voie en face de la façade la plus large de la construction. Un recul minimum de 2,50 mètres est exigé pour les autres pignons et façades, le cas échéant.

1AUh.II-1-1-3. Dispositions particulières :

- > Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement. Seul un débord de toiture limité et conforme au règlement de voirie communal est autorisé sur le domaine public ;
- > Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public.
- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies

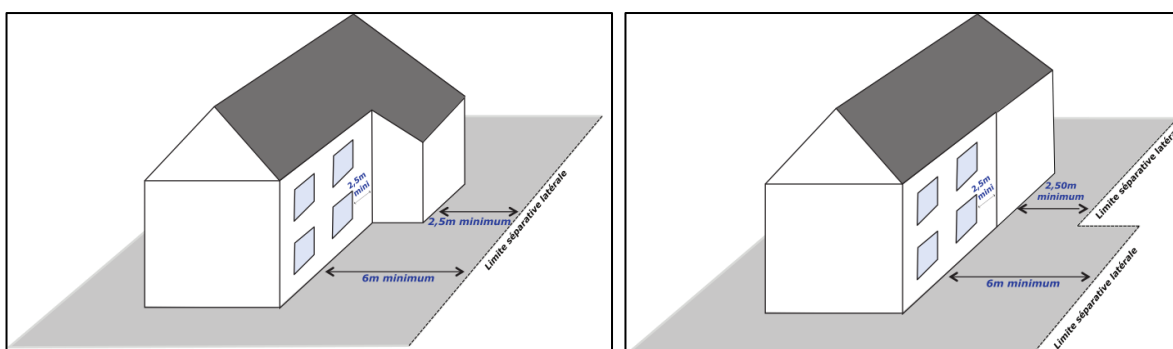


1AUh.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUh.II-1-2-1. Dispositions générales

- > L'implantation des constructions principales nouvelles doit respecter les prescriptions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales ;
- > En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction nouvelle, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.
- > **Dans le secteur 1AUh1 uniquement**, pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres ;

- > Dans la zone 1AUh, l'exception du secteur 1AUh1, pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8 mètres ;
- > Pour les parties de façades ne comportant pas de baies (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.
- > Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles (cf. schéma ci-dessous).
- > Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle dans le secteur 1AUh1 et de 8 mètres minimum dans la zone 1AUh, à l'exception du secteur 1AUh1.



- > Dans tous les cas également, les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives lorsqu'elles constituent une limite avec la zone agricole A.

1AUh.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > **Les constructions annexes, à l'exception des piscines,** peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait doit être comprise entre 1 mètre et 2,50 mètres ;
- > **Les bassins des piscines** doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Un retrait plus important peut être imposé pour limiter les nuisances des équipements techniques type pompes à chaleur ;
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres peuvent être requises dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les constructions **destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

1AUh.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AUh.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale à :

- > 5 mètres si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies ;
- > 8 mètres si une des façades en vis à vis comporte une ou des baies ;
- > 16 mètres si toutes les façades en vis à vis comportent des baies, le cumul des retraits s'applique.

Cette distance est réduite à 3 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

La distance n'est pas réglementée entre une construction principale et une piscine ou entre une construction annexe et une piscine.

Les carports et pergolas peuvent s'implanter dans la contiguïté des constructions principales.

1AUh.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- > pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de baie nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.

1AUh.II-1-4. Emprise au sol des constructions

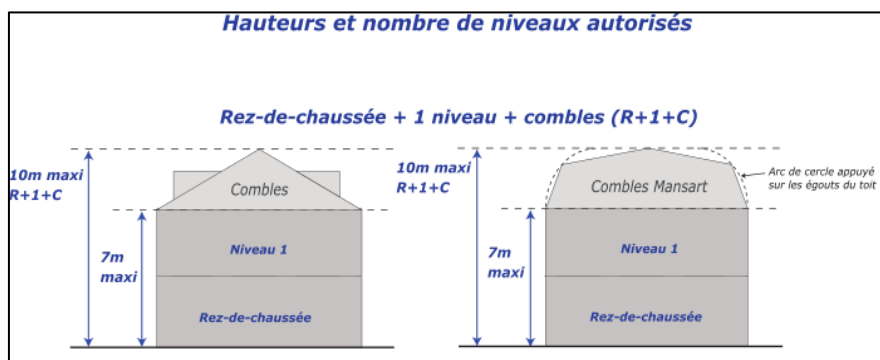
- > L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- > **Dans le secteur 1AUh1 uniquement**, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

1AUh.II-1-5. Hauteur des constructions

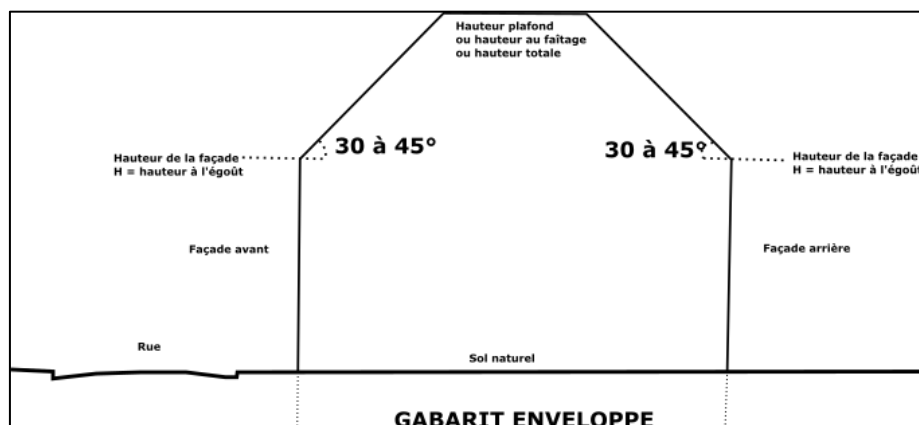
1AUh.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **6, 50 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage ou à l'acrotère**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;

- > Dans le secteur 1AUh1 uniquement, La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.



- > Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique de 30 à 50° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond (cf. schéma ci-dessous).



- > Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain ;
- > En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 30 à 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

1AUh.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe 1AUh.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUh.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1AUh.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Les demandes de permis de construire doivent être déposées de manière groupée pour chaque phase de développement le cas échéant, afin de garantir une cohérence architecturale et une harmonisation des espaces urbains.

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;
- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

1AUh.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- > Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30° et 50° ;
- > Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- > L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes (jacobine ou capucine notamment) ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- > Les lucarnes doivent être privilégiées sur rue pour toute construction nouvelle ;
- > Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- > Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente sont à privilégier, ainsi que l'emploi de tuiles en terre cuite de couleur rouge-brun nuancé (20 unités par m² au minimum) comme matériaux de couverture.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- > qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

1AUh.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.

- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- > La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade. Ainsi, dans la zone 1AUh, la façade principale doit avoir une longueur minimale de 7 mètres.
- > Dans la zone 1AUh, à l'exception du secteur 1AUh1, au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.
- > Dans le secteur 1AUh1 uniquement, au-delà d'un linéaire de 25m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.
- > **Les descentes d'eaux pluviales :**
 - > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
 - > L'utilisation du zinc doit être privilégiée.
- > **Les éléments de modénatures :**
 - > La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est obligatoire.
- > **Les volets et volets roulants :**
 - > Les volets battants (persiennes, pleins, sauf l'écharpe) sont obligatoires, même en cas d'installation de volets roulants.
 - > Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils soient blancs ou blancs cassés, sans coffre apparent à l'extérieur.
- > **Les rampes de parking :**
 - > Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
 - > Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Édicules et locaux techniques :**

- > Les édicules techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être s au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
- > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.
- > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
- > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.

> **Antennes :**

- > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- > L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation.
- > De plus, elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La couverture doit venir au droit de l'isolation. Il ne doit pas y avoir de cornière métallique au-dessus de l'isolant ;
 - Aucune baguette d'angle ne doit être visible ;
 - Les appuis de fenêtres doivent être maçonnés, et d'une épaisseur équivalente aux appuis existants et non réalisés avec une tablette aluminium ;
 - Les modénatures doivent être conservées et refaites à l'identique (corniche, bandeau d'étage) ;
 - Les teintes et finitions des enduits doivent être soit similaires à ceux existant, soit se rapprocher des teintes d'enduits et pierre utilisés localement et traditionnellement ;
 - Les coffres de volets roulants doivent être occultés par l'ITE.
- > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.
- > Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, l'implantation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée en partie basse de la toiture, de rive à rive sur deux lignes et dans une forme orthogonale.
- > L'installation de panneaux photovoltaïques non visibles depuis la rue doit être privilégiée et si possible de teinte proche de celle de la couverture en tuile.

> **Annexes - garages :**

- > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- > de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- > de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- > d'éviter la profusion des matériaux ;
- > d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- > de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être regroupées et implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

1AUh.II-2-1-4. Clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

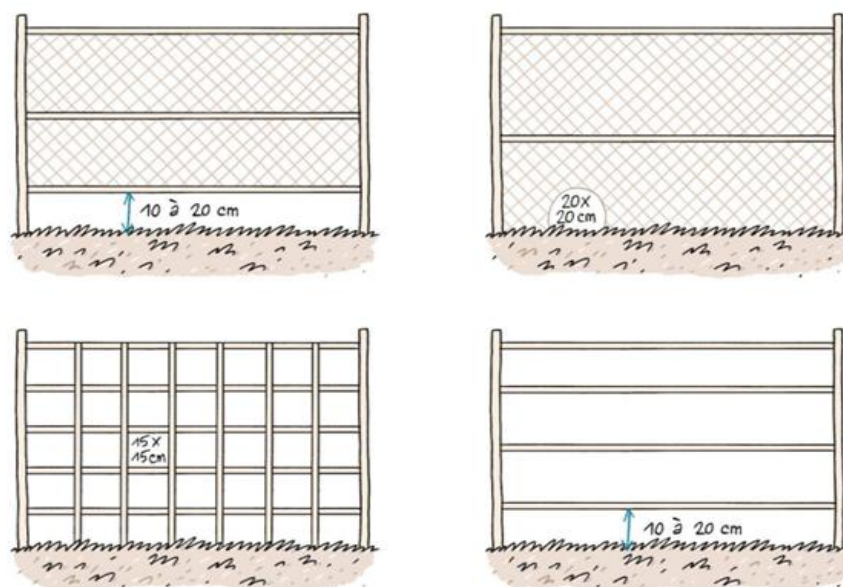
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètres**.

La hauteur de la clôture sur rue doit être calculée à l'aplomb, du côté du domaine public.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, d'une épaisseur de 20cm minimum et couvert d'un chaperon débordant des deux côtés. Ils doivent être maçonnés et enduits des deux côtés. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions ;

- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,80m au maximum, surmonté :
 - soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal de forme simple avec barreaudage ou planchetage vertical ou horizontal, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les barreaudages verticaux doivent être privilégiés. L'arase supérieure doit être horizontale, sans fioriture. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et s'intégrer dans l'environnement existant. Le gris anthracite doit être évité ;
 - soit d'un élément obligatoirement ajouré rigide de qualité ou un élément plein de type festonnage et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 1,80 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévus dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'ilots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

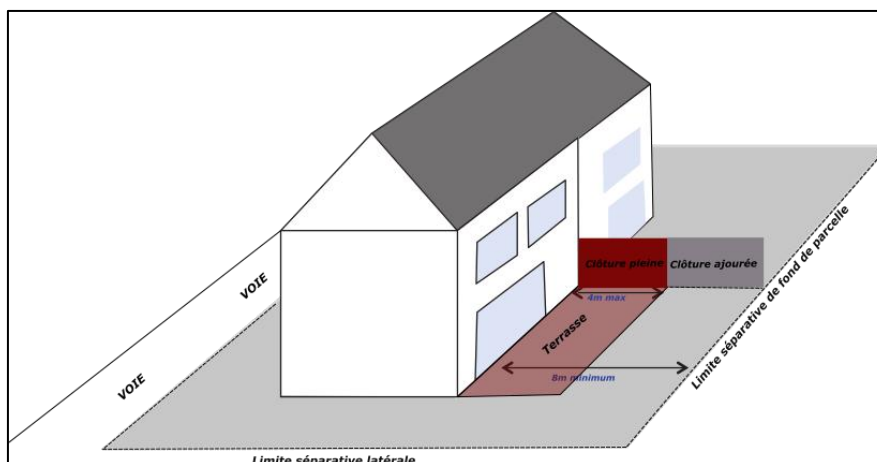
Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin, un aspect et une hauteur similaire. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Les piliers des portails peuvent être plus hauts que la clôture. Ils doivent être maçonnés. Ils doivent présenter une largeur d'environ 30cm et peuvent dépasser la structure du portail d'environ 15 à 20 cm en hauteur.

En limites séparatives, les clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur. Celles constituées d'un mur plein sur tout leur linéaire sont interdites, de même que les panneaux de bois. Seules les clôtures grillagées, doublées d'une haie vive composée d'essences locales pluristratifiées, sont autorisées. Néanmoins, un élément plein de qualité peut être autorisé en limites séparatives aux conditions cumulatives suivantes :

- > Cet élément doit se limiter au camouflage des vues depuis une terrasse mitoyenne, avec un maximum de 4 mètres de linéaire ;
- > Il ne doit pas être visible depuis le domaine public et être implanté uniquement du côté de la façade arrière de la construction ;
- > Cet élément doit être végétalisé : plantes grimpantes d'essences locales non invasives et régulièrement entretenues ;
- > L'utilisation de matériaux naturels doit être privilégiée ;
- > Cet élément plein doit permettre une bonne insertion dans le contexte urbain déjà existant.

Exemple d'implantation d'un élément plein en clôture pour masquer une terrasse :



1AUh.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

1AUh.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe 1AUh.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées ou tout autre dispositif perméable (grave, evergreen...), de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe 1AUh.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUh.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans les zones 1AUh, quel que soit le secteur, les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres de moyenne tige et de haute tige existant sur le site de projet et préservés entrent dans le calcul des arbres à planter sur la parcelle.

Dans le secteur 1AUh1, la plantation d'un arbre de moyenne tige d'essence locale tous les 5 mètres est obligatoire en limite avec les voies et emprises publiques (hors voies d'accès privées). Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent être plantées de haies ou arbustes d'essences locales et diversifiées.

Les arbres nouvellement plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimal de 80mm. Ils doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1AUh.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

1AUh.II-3-2-1. Dispositions générales :

- > **Dans l'ensemble de la zone 1AUh, à l'exception du secteur 1AUh1, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**
- > **Dans le secteur 1AUh1 uniquement, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 25% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**

1AUh.II-3-2-2. Dispositions particulières :

- > Pour les ensembles immobiliers de plus de 1 000m² de surface de plancher ou de 15 logements, les lotissements ou groupes d'habitations :
 - Les coefficients et pourcentages de surfaces éco-aménageables et d'espaces de pleine terre sont calculés à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque lot ;
 - De plus, l'opération doit comporter au moins 10% d'espaces libres commun et regroupés sous forme de parc ou d'aire de jeux. Ces espaces sont inclus dans le calcul de la surface éco aménageable.
- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > Néanmoins, les différents projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent tendre vers le respect des coefficients indiqués au 1AUh.II-3-2-1.

Paragraphe 1AUh.II-4 – Stationnement

1AUh.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > Les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.

- > Les places commandées sont interdites, excepté en sous-sol.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe 1AUh.II-3-2.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées pour un retail park (groupement de commerce dans un même bâtiment) ou similaire.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>1,5 place par logement (il s'agit d'une moyenne à atteindre sur l'ensemble du projet)</p> <p>En plus, dans les opérations d'ensemble, au moins 1 place « visiteur » pour 3 logements est exigée au sein de l'assiette foncière du projet.</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 3 unités</p>
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 30m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface inférieure ou égale à 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 1 place par tranche supplémentaire de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente
Restauration	<p>1 place par tranche de 10m² de salle</p>
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 50m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

1AUh.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

1AUh.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

1AUh.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules individuels non motorisés (vélos, trottinettes) doit être adapté aux besoins réels des élèves et du personnel des équipements scolaires et à la diversité des pratiques de mobilité.

Chapitre 1AUh.III – Equipements et réseaux

Paragraphe 1AUh.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AUh.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules (piliers non compris) doivent avoir une largeur comprise entre 3 mètres et 4 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les portails d'accès direct à la voie publique doivent être équipés d'un système d'alerte afin de sécuriser les abords.

Le chemin d'accès doit avoir une largeur de 4 mètres minimum sur toute sa longueur (hors portail). Lorsque l'accès dessert 2 logements ou plus, sa largeur doit être suffisante, sur toute sa longueur, pour permettre le croisement de deux véhicules.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière, y compris lorsque plusieurs logements sont situés sur une même unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 25 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

1AUh.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum. Toutefois, lorsque la voie dessert 2 logements, la largeur d'emprise peut être réduite à 6 mètres.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 25 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe 1AUh.III-2 – Desserte par les réseaux

1AUh.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

1AUh.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR) doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

1AUh.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CCEJR qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

1AUh.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

1AUh.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

1AUh.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Zone 1AUi – Zones à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques

Tout projet situé dans la zone 1AUi doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone 1AUi.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- **Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;**
- **Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;**
- **Titre 8 : Emplacements réservés.**

Extrait du rapport de présentation

La zone 1AUi est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques. Elle comprend 3 localisations qui contribuent à développer l'emploi à Etréchy et à renforcer la polarité économique qu'elle constitue à l'échelle intercommunale.

Chacun de ces 3 secteurs est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les grands principes d'aménagement, en complément des prescriptions écrites du règlement du PLU.

L'urbanisation de la zone 1AUi est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) à la charge de l'aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

La zone 1AUi est concernée par :

- > **une mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **le périmètre de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - OAP n°5 – Secteur des Aunettes (court terme) ;
 - OAP n°6 – Extension du parc de la Juine sur le secteur des Hautes Prasles (moyen terme) ;
 - OAP n°7 – Zone d'activités sud (moyen terme).

Les trois secteurs d'OAP sont également concernés par :

- > **une zone d'exposition modérée à forte au risque de retrait-gonflement des argiles** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe** : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre 1AUi.I – Destinations des constructions, usage des sols
 et natures d'activités**

Paragraphe 1AUi.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement	X		X Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans la zone, et sous réserve que la surface réservée au logement ne dépasse pas plus de 20% de la surface de plancher construite, avec un maximum de 170m ² de surface de plancher et soit incluse dans le bâtiment d'activités.
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - > Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - > Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - > Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
 - > Les piscines non liées à une construction principale destinée aux commerces et activités de service.

- > Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes, ainsi que les utilisations du sol suivantes :
 - > Les travaux de maintenance ou de modification des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
 - > Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, notamment ceux nécessaires aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- > Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères.
- > L'urbanisation par tranches successives ne peut être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'y fait pas obstacle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Paragraphe 1AUi.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 1AUi.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1AUi.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUi.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

1AUi.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > L'implantation des constructions principales nouvelles doit respecter les prescriptions définies par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- > Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

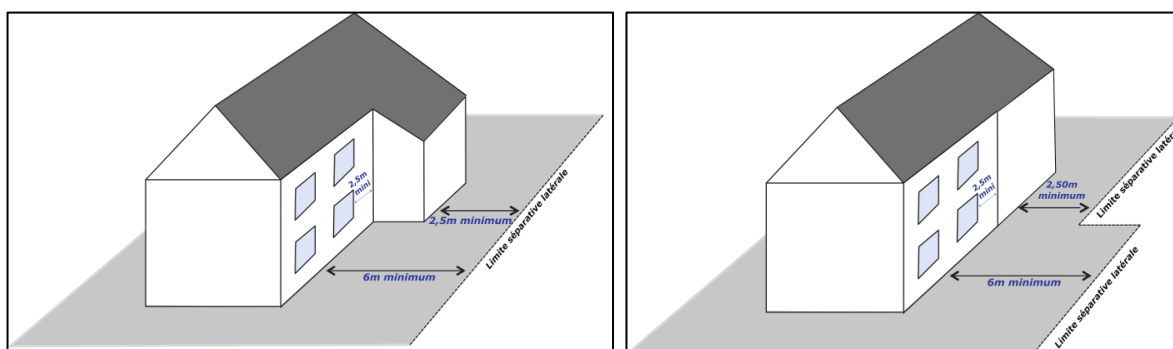
1AUi.II-1-1-2. Dispositions particulières :

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AUi.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUi.II-1-2-1. Dispositions générales

- > L'implantation des constructions principales nouvelles doit respecter les prescriptions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales ;
- > En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction nouvelle, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.
- > En cas de retrait :
 - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres ;
 - pour les parties de façades ne comportant pas de baies (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.
- > Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- > Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles (cf. schéma ci-dessous).



1AUi.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres peuvent être requises dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les constructions **destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**.

1AUi.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AUi.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale à :

- > 5 mètres si une des façades en vis à vis comporte une ou des baies ;
- > 10 mètres si toutes les façades en vis à vis comportent des baies, le cumul des retraits s'applique.

Cette distance est réduite à 3 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

Les carports et pergolas peuvent s'implanter dans la contiguïté des constructions principales.

1AUi.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- > pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AUi.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

1AUi.II-1-5. Hauteur des constructions

1AUi.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres de hauteur totale**.

1AUi.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe 1AUi.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUi.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1AUi.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;
- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

1AUi.II-2-1-2. Toitures :

- > **Volumes :**
 - > Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
 - > Les bâtiments doivent privilégier des volumes simples, avec des toitures-terrasses ou des toitures à faible pente (maximum 25 degrés).

> **Matériaux de toiture :**

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les teintes de toiture devront s'harmoniser avec les façades et pignons. Une teinte unique et sombre doit être privilégiée sous réserve d'intégration à l'environnement.

> **Toitures terrasses :**

- > Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- > En présence d'un acrotère, celui-ci doit dissimuler l'intégralité des pans de toiture.

1AUi.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- > Les teintes des façades et pignons devront s'harmoniser avec la toiture. Une teinte unique et sombre doit être privilégiée sous réserve d'intégration à l'environnement.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

- > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

> **Les volets roulants :**

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

> **Les rampes de parking :**

- > Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
- > Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Édicules et locaux techniques :**

- > Les édicules techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être s au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
- > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.
- > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
- > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.

> **Antennes :**

- > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- > L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
- > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.

> **Annexes - garages :**

- > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- > de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- > de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- > d'éviter la profusion des matériaux ;
- > d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- > de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être regroupées et implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

1AUi.II-2-1-4. Clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

La hauteur de la clôture sur rue doit être calculée à l'aplomb, du côté du domaine public.

Sur rue, comme en limites séparatives, les clôtures grillagées, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales pluristratifiées, doivent être privilégiées. Le grillage doit être rigide de teinte verte, grise anthracite ou en acier galvanisé, sans occultant.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin, un aspect et une hauteur similaires.

1AUi.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

1AUi.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe 1AUi.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les constructions et parkings doivent, dans la mesure du possible, être conçus ou aménagés de manière à favoriser l'ensoleillement et l'utilisation de l'énergie solaire, notamment pour l'éclairage naturel, le chauffage passif ou l'installation de dispositifs photovoltaïques. Cette obligation s'applique particulièrement aux zones industrielles et aux bâtiments à toiture étendue, et ce, dans le respect de la législation en vigueur

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées ou tout autre dispositif perméable (grave, evergreen...), de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe 1AUi.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUi.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 200m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres de moyenne tige et de haute tige existant sur le site de projet et préservés entrent dans le calcul des arbres à planter sur la parcelle.

Une bande d'espace vert de 2,50 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou emprise publique doit être aménagée. Un arbre de moyenne tige doit être planté tous les 5 mètres de linéaire (hors accès à la parcelle).

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux à ciel ouvert doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les arbres nouvellement plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimal de 80mm. Ils doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1AUi.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

1AUi.II-3-2-1. Dispositions générales :

- > **Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**

1AUi.II-3-2-2. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > Néanmoins, les différents projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent tendre vers le respect des coefficients indiqués au 1AUi.II-3-2-1.

Paragraphe 1AUi.II-4 – Stationnement

1AUi.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > Les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe 1AUi.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

- > Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées pour un retail park (groupement de commerce dans un même bâtiment) ou similaire.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 30m ² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2 places pour toute surface inférieure ou égale à 100m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente. Au-delà de 100m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente : <ul style="list-style-type: none"> > 1 place par tranche supplémentaire de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 10m ² de salle
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUiF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond : 1 place par tranche complète de 50m ² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m ² par tranche complète de 6 000m ² de surface de plancher est également exigée.

1AUi.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

1AUi.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

1AUi.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUiF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules individuels non motorisés (vélos, trottinettes) doit être adapté aux besoins réels des élèves et du personnel des équipements scolaires et à la diversité des pratiques de mobilité.

Chapitre 1AUi.III – Equipements et réseaux

Paragraphe 1AUi.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AUi.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules (piliers non compris) doivent avoir une largeur comprise entre 4 mètres minimum et 10 mètres maximum. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les portails d'accès direct à la voie publique doivent être équipés d'un système d'alerte afin de sécuriser les abords.

La largeur du chemin d'accès, hors portail, doit être adaptée, sur toute sa longueur, à l'opération avec un minimum de 4 mètres, et doit permettre le croisement de poids lourds le cas échéant.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être distribuées depuis l'intérieur de la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 25 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

1AUi.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 10 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe 1AUi.III-2 – Desserte par les réseaux

1AUi.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

1AUi.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR) doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

1AUi.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants, conformément au schéma directeur d'assainissement et si le réseau public existe au droit de la parcelle.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de la CCEJR qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

1AUi.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

1AUi.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

1AUi.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES (A)**

Zone A – Zone agricole

Tout projet situé dans la zone A doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone A.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- **Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;**
- **Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;**
- **Titre 8 : Emplacements réservés.**

Extrait du rapport de présentation

La zone agricole (A) correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend un secteur Ah, correspondant aux différents hameaux existants sur le territoire communal : Vaucelas haut et bas, Fontaineliveau, rues des Basses Prasles et des Hautes Prasles. Non desservis par l'assainissement collectif, ces hameaux ne sont pas amenés à se développer. Seules des extensions maîtrisées de l'existant et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés.

La zone A est concernée par :

- > **des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- > **des mares et bassins à préserver identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;**
- > **le périmètre de 500m autour de la gare**, réglementant les normes de stationnement ;
- > **une bande inconstructible de 50m le long des lisières forestières de massifs de plus de 100ha ;**
- > **des bâtiments situés en zone agricole qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.** Ces bâtiments sont identifiés par des hachures bleues ;
- > **des parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme.**

La zone A est également concernée par :

- > **une zone d'exposition modérée à forte au risque de retrait-gonflement des argiles** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe** : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

----- Chapitre A.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités -----

Paragraphe A.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants, sauf dans la bande inconstructible de 50m le long des lisières forestières de massifs de plus de 100ha :

- > Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- > Les installations et constructions permettant la diversification de l'activité dans le prolongement de l'activité agricole ;
- > Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - > ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
 - > ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- > La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- > Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
 - > être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - > être situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation ;
 - > dans la limite d'une seule construction par exploitation.
- > Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient en matériaux naturels, avec une hauteur maximum de 3,50 mètres au faîtage. Le nombre d'abris autorisé par unité foncière doit être adapté à l'activité de l'exploitation agricole. Les abris doivent être regroupés le plus possible sur l'unité foncière, afin de limiter le mitage des espaces agricoles.
- > les bâtiments existants non liés à l'activité agricole peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'amélioration, sous réserve de respecter les limites suivantes :
 - > Les extensions et adjonctions sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment initial.
 - > Les annexes peuvent être créées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur au faîtage.
 - > Ces travaux peuvent être réalisés en une ou plusieurs étapes depuis l'approbation du PLU et doivent répondre de manière cumulative autres articles de la zone.

- > Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - > à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - > aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - > à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - > à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - > à l'aménagement d'espace public ;
 - > à des recherches archéologiques.
- > Sont également autorisées les piscines, couvertes ou non, dans la limite d'une seule piscine et de 50m² par unité foncière.
- > Les changements de destination des constructions existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme vers les sous-destinations suivantes : logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique.
- > **Sur les parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme :**
 - > Les planchers de toutes les constructions futures doivent être implantés à 50cm minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
 - > Les équipements vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie) doivent avoir un plancher implanté à 1m minimum au-dessus de cette cote ;
 - > Les caves et sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs de lisières de massif boisé de plus de 100 hectares identifiés au plan de zonage, toutes occupations, modifications ou aménagements du sol sont interdits dans une bande de 50m sauf celles qui, sous forme limitée :

- > Sont liées à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien forestier ;
- > Ont pour objet permettre de sauvegarder et améliorer la sécurité publique des biens et des personnes et la salubrité publique ;
- > S'inscrivent dans le cadre d'un projet public de valorisation et de découverte, avec ouverture au public, de la forêt régionale d'Étréchy.

Dans les secteurs proches des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, les projets devront s'intégrer au mieux dans l'environnement paysager et topographique des lieux.

Paragraphe A.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre A.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe A.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

A.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

A.II-1-1-1. Dans la zone A, à l'exception du secteur Ah :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

A.II-1-1-2. Dans le secteur Ah uniquement :

- > Les extensions des constructions existantes et les annexes doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

A.II-1-1-3. Dispositions particulières :

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - pour les annexes d'une surface de plancher maximale de 20m² et d'une hauteur totale de 3m maximum ;
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

A.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A.II-1-2-1. Dans la zone A, à l'exception du secteur Ah :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- > soit sur une ou les limites séparatives ;
- > en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A.II-1-2-2. Dans le secteur Ah uniquement :

- > Les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives.

A.II-1-2-3. Dispositions particulières :

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - pour les annexes d'une surface de plancher maximale de 20m² et d'une hauteur totale de 3m maximum ;
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.
- > **Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière sur laquelle est implanté un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (étoiles rouge ou orange), les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives concernées si la façade comporte une ou des baies ou de 3 mètres en l'absence de baie ;**

A.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Ah uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale à 8 mètres minimum.

Cette distance est réduite à 3 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

La distance n'est pas réglementée entre une construction principale et une piscine ou entre une construction annexe et une piscine.

Les carports et pergolas peuvent s'implanter dans la contiguïté des constructions principales.

Il n'est pas fixé de règle :

- > pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- > pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de baie nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.

A.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ah uniquement :

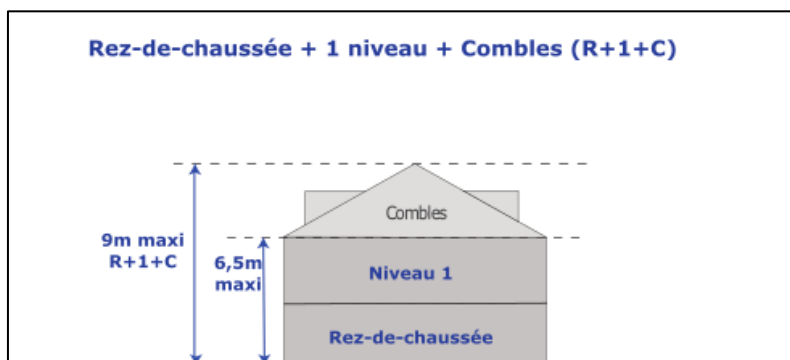
Les nouvelles destinations et sous-destinations autorisées doivent être aménagées dans les bâtiments existants, sans création d'emprise au sol nouvelle.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

A.II-1-5. Hauteur des constructions

A.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder **6,50 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en combles ;



- > La hauteur des constructions destinées à l'activité agricole ne peut excéder **12 mètres de hauteur totale** ;
- > La hauteur totale des autres sous-destinations autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

A.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Paragraphe A.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

A.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;

- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;
- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

A.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- > Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier est à vocation d'habitat et comporte une toiture traditionnelle à pentes, celle-ci présente un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30° et 50° ;
- > Les toitures à la Mansart ne sont pas autorisées ;
- > L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes (jacobine ou capucine notamment) ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- > Les châssis oscillo-basculants doivent être encastés dans le pan de la toiture ;
- > Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- > Pour les constructions destinées à l'activité agricole, les toitures simples à deux pans doivent être privilégiées.

> **Matériaux de toiture :**

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

A.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons des constructions :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.

- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- > La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade. Ainsi, la façade principale doit avoir une longueur minimale de 7 mètres.
- > **Les descentes d'eaux pluviales :**
 - > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
 - > L'utilisation du zinc doit être privilégiée.
- > **Les éléments de modénatures :**
 - > La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée pour les constructions destinées à l'habitation.
- > **Les volets et volets roulants :**
 - > Les volets battants (persiennes, pleins, sauf l'écharpe) sont obligatoires, même en cas d'installation de volets roulants pour les constructions destinées à l'habitation.
 - > Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.
- > **Édicules et locaux techniques :**
 - > Les édicules techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être s au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
 - > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.
 - > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
 - > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.

> **Antennes :**

- > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- > L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation.
- > De plus, elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La couverture doit venir au droit de l'isolation. Il ne doit pas y avoir de cornière métallique au-dessus de l'isolant ;
 - Aucune baguette d'angle ne doit être visible ;
 - Les appuis de fenêtres doivent être maçonnés, et d'une épaisseur équivalente aux appuis existants et non réalisés avec une tablette aluminium ;
 - Les modénatures doivent être conservées et refaites à l'identique (corniche, bandeau d'étage) ;
 - Les teintes et finitions des enduits doivent être soit similaires à ceux existant, soit se rapprocher des teintes d'enduits et pierre utilisés localement et traditionnellement ;
 - Les coffres de volets roulants doivent être occultés par l'ITE.
- > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.
- > Les panneaux solaires doivent être installés uniquement en toiture afin d'éviter l'imperméabilisation des sols et de limiter leur impact visuel conformément au ZA ENR (délibération n°65/2023 : définition des ZA ENR).

> **Annexes - garages :**

- > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

A.II-2-1-4. Clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les clôtures ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures électrifiées et barbelées sont ainsi interdites sauf sous réserve d'une justification fournie par le demandeur dans le cadre d'une activité agricole nécessitant leur usage.

Les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Elles doivent être constituées d'un grillage discret ou de piquets bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

Dans le secteur Ah uniquement :

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre**. La hauteur de la clôture sur rue doit être calculée à l'aplomb, du côté du domaine public.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin similaire. Leur hauteur ne doit pas être adaptée à la hauteur de la clôture.

A.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

A.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe A.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les constructions et parkings doivent, dans la mesure du possible, être conçus ou aménagés de manière à favoriser l'ensoleillement et l'utilisation de l'énergie solaire, notamment pour l'éclairage naturel, le chauffage passif ou l'installation de dispositifs photovoltaïques. Cette obligation s'applique particulièrement aux zones industrielles et aux bâtiments à toiture étendue, et ce, dans le respect de la législation en vigueur

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées ou tout autre dispositif perméable (grave, evergreen...), de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe A.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La plantation de haies d'essences locales est obligatoire en limite séparative avec la zone naturelle N.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

A.II-3-2-1. Dans le secteur Ah uniquement :

- > **Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière** doivent être traités en surfaces perméabilisées (éco-aménageables) avec **un minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces de pleine terre.**

A.II-3-2-2. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > Néanmoins, les différents projets d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doivent tendre vers le respect des coefficients indiqués au A.II-3-2-1.

Paragraphe A.II-4 – Stationnement

A.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > Les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement

- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe A.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

A.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

A.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

Chapitre A.III – Equipements et réseaux

Paragraphe A.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

A.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe A.III-2 – Desserte par les réseaux

A.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public. A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de l'ARS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé

A.III-2-2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

A.III-2-2-1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

A.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

A.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

A.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

**TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES (N)**

Zone N – Zone naturelle

Tout projet situé dans la zone N doit respecter le règlement énoncé ci-après, applicable pour la zone N.

Il doit également respecter les dispositions édictées au Titre 1 : Dispositions générales, ainsi que les définitions figurant dans le Titre 9 : Lexique.

Si le terrain du projet ou une partie de celui-ci est concerné par une ou des inscriptions graphiques identifiées sur le document graphique, le projet doit respecter les dispositions édictées aux :

- **Titre 6 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel communal ;**
- **Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti ;**
- **Titre 8 : Emplacements réservés.**

Extrait du rapport de présentation

La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend, en outre, cinq secteurs et deux sous-secteurs :

- > Le secteur Ne correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) de la zone naturelle où certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés ;
- > Le secteur Nj correspondant aux jardins. Ce secteur comprend également un sous-secteur Njzh correspondant aux jardins partagés situés en zone humide avérée ;
- > Le secteur Ni correspondant à des parcs publics où seule l'installation d'équipements légers destinés aux loisirs ou au sport est autorisée ;
- > Le secteur Np qui accueille un parc photovoltaïque ;
- > Le secteur Nt correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) de la zone naturelle où l'activité touristique est autorisée, ainsi que certains équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur Nt comprend deux sous-secteurs :
 - Le sous-secteur Nt1 correspondant à un camping. La qualité paysagère du site est à préserver. Toutefois, un développement qualitatif visant à conforter l'hygiène et la sécurité peut être autorisé ;
 - Le sous-secteur Nt2 correspondant à un ancien moulin, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. L'objectif est de permettre la réhabilitation de ce patrimoine bâti de qualité et d'assurer sa pérennité ;
- > Le secteur Nzh correspondant aux zones humides identifiées par le SIARJA et aux zones humides nouvellement créées.

La zone N est concernée par :

- > des **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- > des **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des **mares et bassins à préserver** identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des **fossés à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des **éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique ;
- > des **emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme** pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > Le **périmètre de 500m autour de la gare**, règlementant les normes de stationnement ;
- > **Une bande inconstructible de 50m le long des lisières forestières de massifs de plus de 100ha ;**
- > **Des parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme.**

La zone N est également concernée par :

- > **une zone d'exposition modérée au risque de retrait-gonflement des argiles** : la réalisation d'une étude géotechnique des sols est obligatoire pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020 (cf. Guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » en annexe du PLU) ;
- > **le risque d'inondation par remontées de nappe** : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr;
- > **le site classé par arrêté ministériel du 18 juillet 2003** de la Vallée de la Juine et de ses abords entre Morigny-Champigny et Saint-Vrain sur le territoire des communes d'Auvers-Saint-Georges, Bouray-sur-Juine, Lardy, Morigny-Champigny, Saint-Vrain et Torfou ;
- > **le site inscrit par arrêté ministériel du 25 octobre 1974** de la Vallée de la Juine (demeurant inscrits les secteurs non couverts par le classement du 18 juillet 2003).

Chapitre N.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe N.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées, interdites et/ou soumises à des conditions particulières

Dans la zone N et dans les secteurs Ne, NI et Np, à l'exception des secteurs et sous-secteurs Nj, Njzh, Nt et Nz h et des sous-secteurs Nt1 et Nt2, et sauf dans la bande inconstructible de 50m le long des lisières forestières de massifs de plus de 100ha, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants :

- > Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ;
- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
- > L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 30m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
- > Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique sportive, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site ;
- > Des affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- > Les antennes téléphoniques, à condition de ne pas excéder 9m de hauteur et sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- > Les occupations, modifications ou aménagements du sols menées dans le cadre d'opérations de restauration des cours d'eau et/ou des zones humides, contribuant à l'atteinte de leur bon état.

Dans les secteurs de lisières de massif boisé de plus de 100 hectares identifiés au plan de zonage, toutes occupations, modifications ou aménagements du sol sont interdits dans une bande de 50m sauf celles qui sous forme limitée :

- > Sont liées à la gestion et l'entretien forestier ;
- > Ont pour objet de permettre de sauvegarder et améliorer la sécurité publique des biens et des personnes et la salubrité publique ;
- > S'inscrivent dans le cadre d'un projet public de valorisation et de découverte, avec ouverture au public, de la forêt régionale d'Étréchy.

Dans les secteurs proches des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, les projets devront s'intégrer au mieux dans l'environnement paysager et topographique des lieux.

En outre, dans le secteur Ne uniquement, sont également autorisés :

- > La destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- > Les logements uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et de 60m² de surface de plancher maximum.

En outre, dans le secteur NI uniquement, sont également autorisés :

- > Les aires de jeux pour enfants, les équipements légers à vocation sportive ou de loisirs, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier des revêtements au sol perméables ou semi-perméables.

En outre, dans le secteur Np uniquement, sont également autorisées :

- > Les constructions et installations nécessaires à la production et au transport d'électricité d'origine photovoltaïque.
- > Le remplacement des panneaux photovoltaïques, à condition que la nouvelle implantation ne compromette pas les conditions d'éco-pâturage sur le site.

Dans le secteur Nj et le sous-secteur Njzh uniquement, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants :

- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
- > La sous-destination « exploitation agricole » dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ;
- > Les abris de jardin d'une surface d'emprise au sol de 12 m², limités à un par unité foncière ;

- > Pour les jardins maraîchers, associatifs et familiaux, cette limite est également de 12 m² d'emprise au sol par abri sous réserve que les caractéristiques architecturales garantissent une homogénéité sur le secteur géographique donné, que les abris soient bien intégrés dans le paysage et qu'ils ne génèrent pas de dégradation durable des sols (absence de dalle béton...). Dans lesdits jardins, autres que ceux familiaux du parc des Vrigneaux, le nombre d'abri de jardin est limité à 1 par unité foncière.
- > Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique sportive, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site et de respecter les prescriptions suivantes :
 - En cas d'aménagement de chemins ou aires de repos :
 - être réalisés en matériaux perméables ;
 - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, mélange terre/pierre stabilisé à la chaux, "chemins empierrés", chemins en gravier, engazonnement...
 - L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques, etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ;
 - L'aménagement de la signalétique doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

Dans le secteur Nt uniquement, à l'exception des sous-secteurs Nt1 et Nt2, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants :

- > La destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" et les sous-destinations « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique » et « Bureau » dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ;
- > La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 5% de la surface de plancher existante. Pour les constructions à vocation d'habitation, il est autorisé une extension de la surface de plancher existante de 50m² maximum.
- > Les piscines et leurs locaux techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités touristiques existantes sur le site.
- > Des affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques.

Dans le sous-secteur Nt1 uniquement, seuls sont autorisés les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;

- > Le réaménagement du terrain de camping / parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements ;
- > Les installations et travaux nécessaires à la confortation de l'hygiène et la sécurité du site ;
- > Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de la surface de plancher détruite ;
- > Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le sous-secteur Nt2 uniquement, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants :

- > La destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics" dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ;
- > La création de nouvelles « habitations » ou de nouvelles activités destinées aux « commerces et activités de service », ainsi qu'à la sous-destination « bureau » en réaménagement et réhabilitation des constructions existantes ;
- > Les piscines et leurs locaux techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités touristiques existantes sur le site.
- > Des affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques.

Dans le secteur Nzh uniquement, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants, sous réserve d'être conforme au règlement du SAGE de Beauce :

- > Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles contribuent à l'aménagement ou à la mise en valeur des qualités écologiques et paysagères du site ;
- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, notamment au bon fonctionnement des zones humides et aux qualités écologiques et paysagères du site, et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle humide ;
- > Le changement de destination, la réhabilitation, le réaménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que de logements, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et de ne pas nuire au bon fonctionnement des zones humides et aux qualités écologiques et paysagères du site et dans la limite de 40m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;

- > Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique sportive, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site et de respecter les prescriptions suivantes :
 - S’inscrire dans le cadre d’un projet public de valorisation et de découverte, avec ouverture au public, de la vallée de la Juine ;
 - En cas d’aménagement de chemins ou aires de repos :
 - être réalisés en matériaux perméables ;
 - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques : terre battue, mélange terre/pierre stabilisé à la chaux, “chemins empierrés”, chemins en gravier, engazonnement... ou des cheminements sur pieux évitant le tassement des sols.
 - L’insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d’entretien et d’aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère et l’absence d’altération du fonctionnement des zones humides ;
 - L’aménagement de la signalétique doit faire l’objet d’un projet d’ensemble et cohérent.
- > Les installations démontables liées et nécessaires à l’activité de loisirs, de détente et de sport, sans création de superficie de plancher et d’emprise au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ;
- > Les occupations, modifications ou aménagements du sols menées dans le cadre d’opérations de restauration des cours d’eau et/ou des zones humides, contribuant à l’atteinte de leur bon état ;
- > Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sur les parcelles impactées par le risque ruissellement identifiées au titre de l’article R.151-31 2° du Code de l’Urbanisme :

- > Les planchers de toutes les constructions futures doivent être implantés à 50cm minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
- > Les équipements vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie) doivent avoir un plancher implanté à 1m minimum au-dessus de cette cote ;
- > Les caves et sous-sols sont interdits.

Paragraphe N.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre N.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe N.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

N.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

N.II-1-1-1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- > en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation ;
- > en recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges de la Juine, des mares, fossés et cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

N.II-1-1-2. Dispositions particulières :

- > Dans le sous-secteur Nt1 uniquement, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation ;
- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20m² et d'une hauteur totale de 3m maximum ;
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement et implantée en recul par rapport à l'alignement. Tout débord ou saillie sur le domaine public est interdit ;
 - lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N.II-1-2-1. Dispositions générales

- > Les constructions nouvelles peuvent être implantées :
 - soit sur une ou les limites séparatives ;
 - en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, en tenant compte :
 - o des caractéristiques du paysage,
 - o de la préservation des vues lointaines,
 - o de la préservation d'un ensemble ou d'un élément architectural ou végétal remarquable.

N.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - o lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - o pour les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20m² et d'une hauteur totale de 3m maximum ;
 - o les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ;
 - o dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - o pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N.II-1-4. Emprise au sol des constructions

N.II-1-4-1. Dispositions générales

Non réglementé.

N.II-1-4-2. Dispositions spécifiques aux secteurs Ne et Nt, ainsi qu'aux sous-secteurs Nt1 et Nt2 :

L'emprise au sol maximale est limitée à 5% de l'unité foncière.

N.II-1-5. Hauteur des constructions**N.II-1-5-1. Dispositions générales :**

- > La hauteur des constructions et extensions autorisées dans la zone ne peut excéder **7 mètres au faîtage**.

N.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.
- > Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Paragraphe N.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**N.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions****N.II-2-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ainsi que les clôtures projetées au sein d'un ensemble urbain cohérent doivent se conformer à la morphologie dominante des constructions et clôtures environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, d'implantation et d'aspect.

Ainsi, les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- > la qualité des matériaux,
- > l'harmonie des couleurs,
- > leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- > Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- > Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- > La pose saillante des châssis de toit, ainsi que les coffres de volet en surimposition ;
- > L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

N.II-2-1-2. Toitures :

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente sont à privilégier, ainsi que l'emploi de tuiles en terre cuite de couleur rouge-brun nuancé comme matériaux de couverture.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

N.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- > Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- > Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- > Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- > La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.

- > Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.
- > **Les descentes d'eaux pluviales :**
 - > Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
 - > L'utilisation du zinc doit être privilégiée.
- > **Les éléments de modénatures :**
 - > La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.
- > **Les volets roulants :**
 - > Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.
- > **Dans les secteurs Nt uniquement, les volets et volets roulants :**
 - > Les volets battants (persiennes, pleins, sauf l'écharpe) sont obligatoires, même en cas d'installation de volets roulants.
 - > Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.
- > **Édicules et locaux techniques :**
 - > Les édicules techniques en toiture et les réseaux (ventilation, climatisation, pompes à chaleur...) doivent être s au bâti par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, ou regroupés dans des coffrages adaptés harmonisés avec l'architecture existante.
 - > La pose de climatiseurs ou de pompes à chaleur en façade sur rue est interdite, sauf impossibilité technique ou nécessité esthétique dûment justifiée, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et masqués par un coffrage approprié.
 - > Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, citernes à gaz ou mazout et autres installations similaires doivent être s au bâti (clôture ou façade le cas échéant) ou dissimulés pour préserver l'aspect architectural et limiter les nuisances sonores.
 - > L'implantation doit tenir compte du bâti principal et annexe, des constructions voisines, des structures végétales existantes et des plantations à créer.

> **Antennes :**

- > Les antennes et paraboles doivent être installées de manière discrète, le moins visible possible depuis l'espace public, en retrait des façades si elles sont en terrasse, et avec une couleur s'intégrant à la construction.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- > L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation.
- > De plus, elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - La couverture doit venir au droit de l'isolation. Il ne doit pas y avoir de cornière métallique au-dessus de l'isolant ;
 - Aucune baguette d'angle ne doit être visible ;
 - Les appuis de fenêtres doivent être maçonnés, et d'une épaisseur équivalente aux appuis existants et non réalisés avec une tablette aluminium ;
 - Les modénatures doivent être conservées et refaites à l'identique (corniche, bandeau d'étage) ;
 - Les teintes et finitions des enduits doivent être soit similaires à ceux existant, soit se rapprocher des teintes d'enduits et pierre utilisés localement et traditionnellement ;
 - Les coffres de volets roulants doivent être occultés par l'ITE.
- > Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires (hors secteur Np) :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.
- > Les panneaux solaires doivent être installés uniquement en toiture afin d'éviter l'imperméabilisation des sols et de limiter leur impact visuel conformément au ZA ENR (délibération n°65/2023 : définition des ZA ENR).

> **Annexes - garages :**

- > Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- > Les bâtiments annexes doivent privilégier un aspect bois naturel.

N.II-2-1-4. Clôtures :

Dans les secteurs Ne, Nj, Np, Nt, ainsi que les sous-secteurs Nt1 et Nt2 uniquement :

Les clôtures participent fortement à la qualité des paysages. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, légalement autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. De même, l'utilisation de canisse, brande de bruyère, brise-vue en tissus ou fausse haie plastique est interdite sur rue, comme en limite séparative.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Seules les clôtures grillagées, doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales pluristratifiées, sont autorisées sur rue, comme en limites séparatives.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre**.

La hauteur de la clôture sur rue doit être calculée à l'aplomb, du côté du domaine public.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Ils doivent également assurer une continuité avec la clôture, en présentant un dessin similaire. Leur hauteur ne doit pas être adaptée à la hauteur de la clôture.

Dans la zone naturelle N, ainsi que dans les espaces forestiers des différents sous-secteurs, Les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures électrifiées et barbelées sont ainsi interdites sauf sous réserve d'une justification fournie par le demandeur dans le cadre d'une activité agricole ou forestière nécessitant leur usage.

Les clôtures doivent également être conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Elles doivent être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol et être constituées d'un grillage discret ou de piquets bois, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune. Ces clôtures doivent être composées de matériaux naturels ou traditionnels définis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E).

N.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

N.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect du Paragraphe N.II-2-1-3.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées ou tout autre dispositif perméable (grave, evergreen...), de telle façon que les eaux de pluie puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe N.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au terrain. Il convient de limiter au maximum les remblais et déblais et de conserver la topographie du terrain naturel.

Les arbres de hautes tiges ou présentant un intérêt de conservation existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- > de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- > de même port ;
- > de même développement.

Cette obligation de remplacement en cas d'abattage ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La plantation de haies d'essences locales est obligatoire en limite séparative avec la zone naturelle N.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone N, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, 95% au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Dans la zone N, ainsi que dans les secteurs Ne, Nj, Np, Nt et les sous-secteurs Njzh et Nt1, les surfaces dédiées au stationnement doivent être exclusivement en matériaux drainants (exemple : grave, éco-mousse...). Ces surfaces ne doivent pas être imperméabilisées (bitume interdit).

Paragraphe N.II-4 – Stationnement

N.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - > longueur : 5m
 - > largeur : 2,50m
 - > les dégagements desservant les stationnements doivent être dimensionnés de manière à permettre des manœuvres réalisées entièrement sur la propriété, dans des conditions de sécurité et de fluidité adaptées au type de stationnement et au gabarit des véhicules attendus.
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement
Exploitation agricole et forestière	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations à destination agricole doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe N.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

N.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-avant.

N.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

Chapitre N.III – Equipements et réseaux

Paragraphe N.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

N.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

N.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe N.III-2 – Desserte par les réseaux

N.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public. A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de l'ARS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé

N.III-2-2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

N.III-2-2-1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

N.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. La pose d'un récupérateur d'eau adapté en capacité à la surface imperméabilisée est recommandée pour toute opération.

Les espaces de stationnement sont aménagés pour être perméables.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée à 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

Dans tous les cas, et ce quelles que soient les caractéristiques du sol, la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit être réalisées à la source, sans rejet au réseau, conformément à ce que prévoit le SDAGE Seine-Normandie.

N.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

N.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

Une zone de présentation des bacs devra être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

**TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA
PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL
COMMUNAL**

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

A ce titre, certains espaces naturels ou paysagers remarquables, constitutifs de la trame verte et bleue, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Trois catégories ont été définies :

- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué ;
- > Des **arbres et alignements d'arbres à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (rond vert sur le document graphique) ;
- > Des **mares et bassins à préserver** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces mares et bassins à préserver sont représentés sur les documents graphiques par un aplat de couleur bleu clair. Ils correspondent à la fois à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur et à des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent à la trame bleue communale et constituent des continuités écologiques à préserver ;
- > Des **cours d'eau et fossés à protéger** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme par un trait bleu.

1. Les espaces verts paysagers à préserver

Ont été identifiés comme Espaces verts paysagers à préserver l'ensemble des éléments relais des milieux boisés, humides et herbacés situés en zones urbaines ou naturelles, identifiés dans la trame verte et bleue intercommunale. Ces espaces contribuent à la fois :

- > à la résorption des îlots de chaleur en milieu urbain ;
- > à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- > à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain et agricole.

Prescriptions :

Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisés :

- > les annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;
 - leur emprise ne doit pas excéder 20m² ;
 - leur hauteur est limitée à 3,50m ;
- > les piscines en zone urbaine UA, UB et UC ;
- > les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;
- > la création d'accès ;
- > les cheminements piétonniers ou cyclables perméables ou semi-perméables ;
- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de l'Espace vert paysager à préserver.
- > dans tous les cas, aucune emprise au sol existante ou à créer ne pourra excéder 50 m² sur la partie d'espaces verts paysagers de l'unité foncière, sous réserve du respect des conditions cumulatives énoncées ci-dessus, à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > le respect des différentes règles de la zone dans laquelle elles s'implantent ;
- > leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;
- > les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être justifiés et accompagnés par la plantation de nouveaux arbres ou arbustes permettant une replantation équivalente (surface et nombre d'arbres) à l'aide d'essences locales.

2. Les mares, bassins, cours d'eau et fossés à préserver

Toute destruction (par comblement, drainage, ...), ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité, sont interdits.

Toute construction nouvelle, occupation, modification ou aménagement du sol est interdit à moins de 10 mètres des berges des mares, bassins et fossés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sauf celles qui sous forme limitée :

- > ont pour objet de permettre de sauvegarder et améliorer la sécurité publique des biens et des personnes et la salubrité publique ;
- > s'inscrivent dans le cadre d'un projet public de valorisation et de découverte, avec ouverture au public, de la vallée de la Juine ;
- > sont menées dans le cadre d'opérations de restauration des cours d'eau et/ou des zones humides contribuant à l'atteinte de leur bon état.

3. Des arbres et alignements d'arbres à protéger

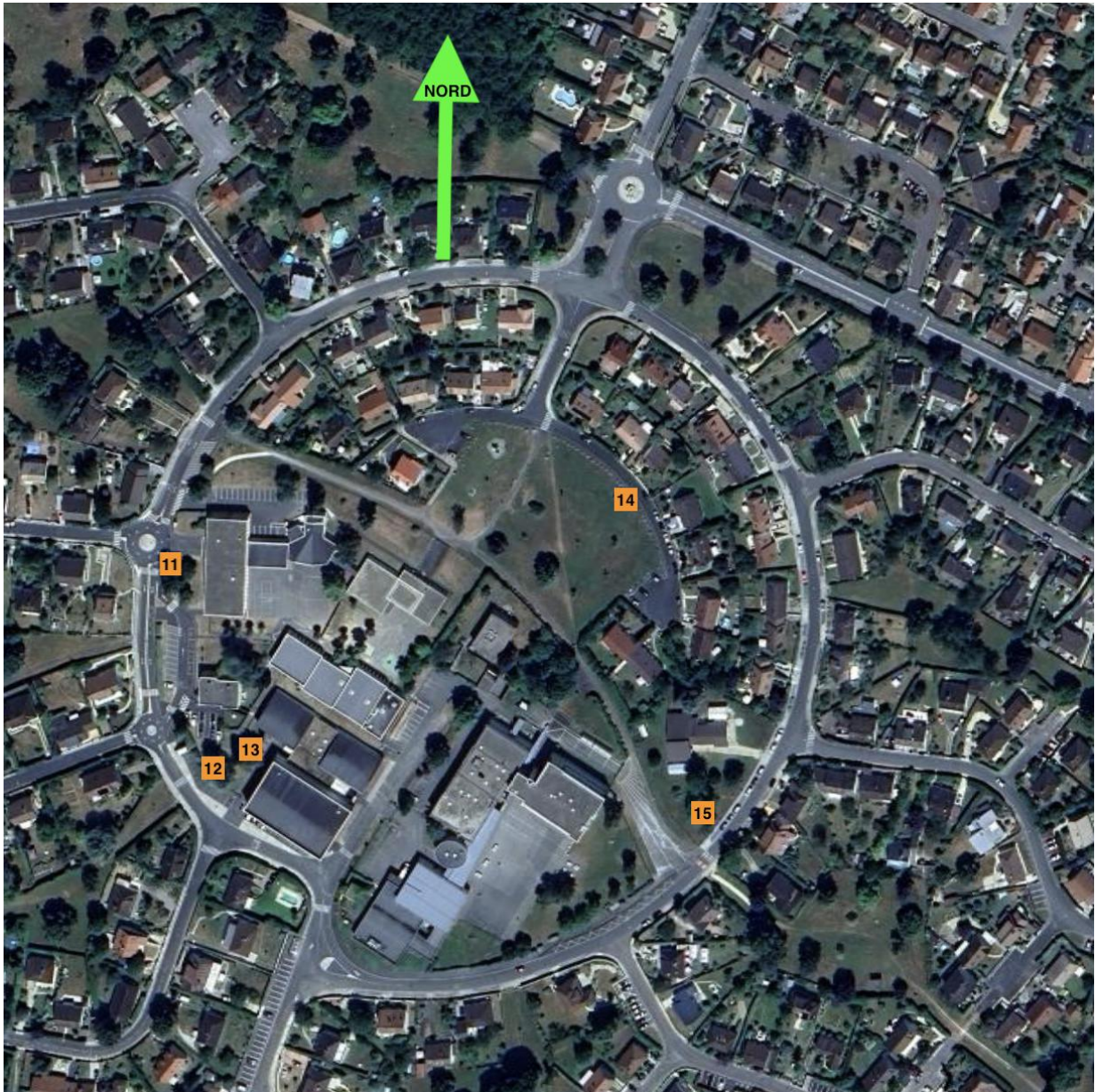
Les alignements d'arbres ou arbres remarquables présents sur l'espace public ou sur des parcelles privées, identifiés comme « alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver » sont à conserver ou à planter. Tout abattage d'arbre doit être justifié par une étude ad hoc et compensé par la plantation d'un arbre de même stature.

Les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.






Extrait de l'étude « Etréchy – Arbres remarquables Plan Local d'Urbanisme » réalisée par Matthieu DELCAMBRE – Art de vivre et Paysage(s) :

IDENTIFICATION DES ARBRES REMARQUABLES















**BLOC 1 : LES ARBRES REMARQUABLES DU DOMAINE PRIVÉ ET PUBLIC COMMUNAL
(CARRÉ ORANGE)**

NUMERO	PHOTO	LOCALISATION	ESSENCE	CRITERES
1		Rue du Moulin à Vent (transformateur électrique)	Cedrus deodora En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique
2		Parc Villa Monplaisir	Cedrus deodora En isolé Acer pseudoplatanus En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique
3		Parc Villa Monplaisir	Ilex aquifolium En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique
4		Parc Villa Monplaisir	Aesculus hippocastanum En bouquet (2) Tilia cordata En isolé Platanus acerifolia En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Historique, Biologique.
5		Boulevard de la Gare	Cedrus deodora En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique






TITRE 6 : PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

NUMERO	PHOTO	LOCALISATION	ESSENCE	CRITERES
6		Parc de l'Europe	Quercus robur En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique
7		Parc de l'Europe	Tilia cordata En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
8		Parc de l'Europe	Juglans regia En bouquet (3)	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
9		Parc de l'Europe	Eucalyptus globulus En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.
10		Entrée cimetière, boulevard des Martrois	Aesculus hippocastanum En bouquet (6)	Age, Dimension, Esthétisme, Historique, Biologique.






TITRE 6 : PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

NUMERO	PHOTO	LOCALISATION	ESSENCE	CRITERES
11		Groupe Scolaire Robert Schumann	Abies alba En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.
12		Complexe sportif le Roussay	Cedrus atlantica En isolé Cedrus deodora En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.
13		Complexe sportif le Roussay	Sequoiadendron giganteum En isolé Eucalyptus globulus En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
14		Jardin Robert Schumann	Prunus serrulata En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
15		22, avenue Joffre	Betula pendula En isolé Platanus acerifolia En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.




BLOC 2 : LES ARBRES REMARQUABLES DU DOMAINE PRIVÉ DE TIERS (CARRÉ JAUNE)

NUMERO	PHOTO	LOCALISATION	ESSENCE	CRITERES
16		1, boulevard des Lavandières	Tilia cordata En bouquet (2)	Age, Dimension, Esthétisme, Historique, Biologique.
17		21, boulevard des Lavandières	Cedrus libani fastigiata En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.
18		21, boulevard des Lavandières	Cedrus Deodora En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.
19		23, boulevard des Lavandières	Olea europaea En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.
20		8, rue de l'Amandier	Platanus acerifolia En isolé Tilia cordata En bouquet (4)	Age, Dimension, Esthétisme, Historique, Biologique.

TITRE 6 : PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

NUMERO	PHOTO	LOCALISATION	ESSENCE	CRITERES
21		1, avenue du Général Leclerc	Cedrus atlantica En bouquet	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
22		7, rue de Chauffour	Cedrus deodora En bouquet (2)	Age, Dimension, Esthétisme.
23		19, rue du Haut Puits	Cupressus arizonica En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
24		14, rue Saint- Vincent	Sophora Japonica En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
25		1bis, boulevard des Martois	Cedrus Deodora En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.

TITRE 6 : PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

NUMERO	PHOTO	LOCALISATION	ESSENCE	CRITERES
26		14, rue des Martois	Sophora Japonica En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
27		6, rue des Martois	Cedrus Deodora En isolé	Age, Dimension, Esthétisme, Biologique.
28		8bis, avenue du Général Leclerc	Cedrus atlantica En isolé	Age, Dimension, Esthétisme.

**TITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA
PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI COMMUNAL**

Extrait du rapport de présentation

La commune d'Etréchy bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de l'élaboration du Site Patrimonial Remarquable (SPR), l'inventaire existant dans le PLU en vigueur a été complété par un recensement du patrimoine architectural local remarquable, hors périmètre SPR, réalisé sur le terrain par les services municipaux, en partenariat avec la Commission Révision des Documents d'Urbanisme.

Ce travail d'identification du bâti à protéger au niveau du PLU est venu confirmer le fort intérêt patrimonial de la commune, facteurs de qualité de vie pour les habitants et également de tourisme.

Deux niveaux de protection sont définis :

- **Niveau 1** : il s'agit de bâtiments d'accompagnement qui participent de l'ambiance du village et sont des témoins de l'histoire de la commune. Ils ont parfois pu être dénaturés par des travaux d'extension, mais ils participent, par leur morphologie, leur implantation, les matériaux utilisés ou leurs modénatures à l'identité de la commune. 38 bâtiments ont été identifiés. Ils sont représentés par une étoile de couleur orange et un numéro sur les documents graphiques ;
- **Niveau 2** : il s'agit de bâtiments à la qualité architecturale affirmée. 11 bâtiments ont été identifiés. Ils sont représentés par une étoile de couleur rouge et une lettre sur les documents graphiques.

Tous les travaux portant sur un bâtiment isolé remarquable ou un ensemble urbain cohérent identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent non seulement respecter les prescriptions des Titres 1 à 5 du présent règlement, mais également les prescriptions énoncées au Titre 7.

Les objectifs principaux de cette classification sont :

- > de protéger le bâti de la démolition ;
- > de préserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état d'origine ;
- > de permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante.

Des murs de clôture ont également été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Eléments constitutifs du paysage urbain d'Etréchy, ces murs ne peuvent être démolis. Ils doivent être entretenus et restaurés à l'identique.

Prescriptions applicables aux éléments de patrimoine remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tous les travaux projetés sur des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Les murs et clôtures protégés

Paragraphe 1 – Démolition

La démolition totale ou partielle des murs protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Paragraphe 2 – Clôtures sur rue

Les clôtures en moellons, pierres blanches ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Leur aspect doit être préservé et/ou valorisé afin que les clôtures retrouvent leur qualité d'origine.

La hauteur totale des murs doit rester identique. Aucune adjonction sur la partie supérieure visible depuis le domaine public n'est autorisée.

Les chapeaux des murs doivent être entretenus.

Le remplacement des murets surmontés par des éléments métalliques à claire voie par un mur plein est strictement interdit.

Les encadrements de portes et les piliers des portails en brique doivent être conservés et entretenus.

Éléments de patrimoine bâti préservés – Niveau 1

Ces prescriptions s'appliquent :

- > **aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié une étoile orange et un numéro.

Elles viennent en complément des dispositions des prescriptions des Titres 1 à 5 du présent règlement. En cas de règles redondantes, la plus restrictive s'applique.

1. Prescriptions – Niveau 1

Paragraphe 1 – Dispositions générales

Tous les travaux projetés sur des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Les éléments de patrimoine bâti préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et restaurés.

Paragraphe 2 – Démolition

La démolition totale ou partielle des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Paragraphe 3 – Modifications ponctuelles des façades

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

3.1. Façades remarquables

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, galerie...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre blanche de taille, briques, silex, moellons...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

3.2. Pour les façades autres que les façades remarquables

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils soient blancs ou blancs cassés, sans coffre apparent à l'extérieur.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, héberges.

Dans tous les cas, l'isolation par l'intérieur doit être privilégiée.

Paragraphe 4 – Modifications ponctuelles des toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant. Le type de revêtement doit être conservé (ardoises, tuiles).

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Sur les versants visibles depuis l'espace public, seuls les châssis de toit façon patrimoine avec meneau central sont autorisés. Dans tous les cas, les châssis de toit doivent être dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est autorisée uniquement sur les toitures des annexes basses, non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

Paragraphe 5 – Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

Paragraphe 6 – Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sont autorisées, à condition cumulativement :

- > de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante ;
- > de ne pas altérer les façades et la toiture ;
- > de préserver les vues depuis le domaine public ;
- > d'utiliser des matériaux de qualité.

En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...).

Paragraphe 7 – Clôtures sur rue

Les clôtures en moellons, pierres blanches ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

Il est recommandé de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti. En cas de restauration, la clôture doit comprendre des éléments ajourés permettant de conserver cette transparence.

2. Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme – Niveau 1

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
1		AC	157	3 rue des Vrigneaux	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
2		AE	84	14 rue des Vrigneaux	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
3		AD	385	17 rue des Vrigneaux	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
4		AD	147	19 rue des Vrigneaux	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
5		AD	158	37 rue des Vrigneaux	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	

TITRE 7 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
6		AD	76	25 rue Lormier	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
7		AD	68	13 rue Lormier	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
8		AD	384	2 rue Lormier	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
9		AD	50	14 rue de Vintué	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
10		AD	316	10 rue de Vintué	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
11		AD	30	8 rue de Vintué	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver

TITRE 7 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
12		AD	35	6 rue Saint Exupéry	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
13		AD	127	5 rue Albert 1er	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
14		AD	306	12 rue de Gravelles	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
15		AD	106	19 rue de Gravelles	Bâti rural	
16		AD	19	2 rue Albert 1er	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	La construction annexe et la construction principale sont protégées. Clôture à conserver
17		AD	125	1 rue Albert 1er	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver pour partie

TITRE 7 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
18		AD	16	6B rue Albert 1er	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
19		AD	15	8 rue Albert 1er	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
20		AD	131	11 rue Albert 1er	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
21		AD	312	17 rue Albert 1er	Bâti rural	Clôture à conserver
22		B	96	1 Bis rue du Moulin de Vaux	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
23		AH	37 et 47	11 B RN 20 Paris à Toulouse (Moulin de Pierre Brou)	Bâti industriel	




TITRE 7 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
24		AH	98	Lieudit Pierre Brou (bâti industriel/maison)	Bâti industriel	
25		C	339	5 rue de la ferme du Roussay	Bâti rural	Clôture à conserver
26		E	60	10 rue de Fontaineliveau	Bâti rural	
27		E	56	7 rue de Fontaineliveau	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
28		E	73 74 et 75	9 rue de Fontaineliveau (Ferme)	Bâti rural	
29		AH	39	La pièce du Coudray (Ferme du Coudray)	Bâti rural	Clôture à conserver

TITRE 7 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
30		ZL	67	900 Route de Vaucelas (Ferme de Vaucelas)	Bâti rural	
31		ZL	91	16 route de Saudreville	Bâti rural	
32		ZL	150	5 route de Saudreville	Bâti rural	
33		ZL	52	10 route de Saudreville	Bâti rural	
34		ZL	53	8 route de Saudreville	Bâti rural	
35		ZL	72	6 route de Saudreville	Bâti rural	

TITRE 7 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
36		AB	226	3 rue du Chemin Vert	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
37		ZC	333	9 route de Chamarande (bâtiment industriel SNCF)	Bâti industriel	
38		ZC	274 et 90	47 B avenue de cocatrix et 2 route de Chamarande	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver pour partie

Éléments de patrimoine bâti préservés – Niveau 2

Ces prescriptions s'appliquent à la fois :

- > à l'entité bâtie homogène à forte valeur patrimoniale identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiée par des hachures en pointillés noirs ;
- > aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par une étoile rouge et une lettre sur le document graphique.

Elles viennent en complément des dispositions des prescriptions des Titres 1 à 5 du présent règlement. En cas de règles redondantes, la plus restrictive s'applique.

1. Prescriptions – Niveau 2

Paragraphe 1 – Dispositions générales

Les éléments de patrimoine bâti préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme de niveau doivent être conservés et restaurés.

Paragraphe 2 – Démolition

La démolition totale ou partielle des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Paragraphe 3 – Modifications ponctuelles des façades

Les modifications sont autorisées uniquement si elles visent à rétablir des dispositions anciennes reconnues, en s'appuyant sur des documents d'archives ou des vestiges archéologiques.

3.1. Façades remarquables

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, galerie,...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre blanche de taille, briques, silex, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils soient blancs ou blancs cassés, sans coffre apparent à l'extérieur.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

3.2. Pour les façades autres que les façades remarquables

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils soient blancs ou blancs cassés, sans coffre apparent à l'extérieur.

Les isolations par l'extérieur sont interdites.

Paragraphe 4 – Modifications ponctuelles des toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant si elle a été légalement autorisée. L'utilisation du matériau d'origine (ardoises, tuiles) doit être privilégié.

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

Les châssis de toit doivent être de type « patrimoine », avoir un meneau central et être sans coffre apparent.

Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles sont de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est interdite sur les constructions principales. Elle est autorisée sur les annexes basses ou posée au sol, mais doit être non visible depuis le domaine public. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

Paragraphe 5 – Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

Paragraphe 6 – Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sur la façade remarquable sont interdites. Les façades remarquables correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.

Dans le cadre d'un projet argumenté, toute extension sur les façades autres que remarquables est autorisée, à condition de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante. Elle doit utiliser des matériaux de qualité et être respectueuse et cohérente avec l'esprit de la construction existante.

Elle ne doit pas altérer la toiture.

En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...). Dans tous les cas, la marge de retrait est à privilégier pour éviter une mitoyenneté avec la construction voisine.

Paragraphe 7 – Clôtures sur rue

Les clôtures en moellons, pierres blanches ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites ou restaurées dans son aspect d'origine le cas échéant.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

Il est recommandé de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti. En cas de restauration, la clôture doit comprendre des éléments ajourés permettant de conserver cette transparence.

Paragraphe 8 – Constructions nouvelles au sein d'un ensemble urbain cohérent

La construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au sein du périmètre d'un ensemble urbain cohérent doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur et d'implantation.

Les constructions nouvelles ne doivent pas compromettre l'organisation urbaine spécifique, la volumétrie générale du bâti et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des ensembles bâtis repérés (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, éléments architecturaux, reliefs, ...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, teintes, couleurs, ...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits, ...).

L'objectif recherché ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de "pastiche". Ainsi, l'architecture d'expression contemporaine est admise au sein des tissus identifiés, à condition de respecter l'unité architecturale des lieux, la cohérence d'ensemble et l'homogénéité générale.

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en tenant compte des bâtiments existants, mais également des boisements, mares ou autres éléments paysagers remarquables, ainsi que de la topographie du lieu. Les nouvelles constructions doivent, si possible, s'implanter en respectant le plan originel du lieu (en lieu et place d'anciennes constructions par exemple) pour permettre la conservation des cours, potagers, boisements existants, etc.

2. Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme – Niveau 2

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
A		AD	49	12 rue de Vintué	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver pour partie
B		AD	28	6 rue de Vintué	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
C		AD	187	2 rue de Vintué	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
D		AD	159	3 rue Albert 1er	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
E		B	181	rue des Chênes Rouges - Ferme de Vintué	Bâti rural	

TITRE 7 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

N°	PHOTO	SECTION	N° PARCELLE	ADRESSE	TYPLOGIE ARCHITECTURALE	PARTICULARITES (CLÔTURES)
F		B	59	42 rue de Gravelle (ancien pavillon de Chasse)	Pavillon annexe	Clôture à conserver
G		ZD	436	Lieudit Pierre Brou (maison de maître)	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	
H		C	216 et 693	4 rue de la ferme du Roussay	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème	Clôture à conserver
I	Non visible depuis la rue	C	340	6 rue de la ferme du Roussay	Maison, villa, pavillon bourgeois FIN 19ème / DÉBUT 20ème + ruines médiévales	Clôture à conserver (limite séparative)
J		ZK	28	9002 Le Touchet (Ferme du Touchet)	Bâti rural	Clôture à conserver
K		AC	535	Quai de Gare / couvert côté Vintué	Construction de fin XIXème	

TITRE 8 : EMBLEMES RESERVES

**Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41°
du Code de l'Urbanisme**

n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension des équipements sportifs	Commune	18 940m ²
2	Aménagement paysager et désenclavement du quartier par la création d'une sente piétonne et cyclable	Commune	640m ²
3	Extension du parc public	Commune	492m ²
4	Extension du cimetière	Commune	360m ²
5	Aménagement de stationnement aux abords de la gare	Commune	6 319m ²
6	Aménagement de voirie et aménagements paysagers	Commune	1 445m ²
7	Aménagement d'un espace paysager et de loisirs en lien avec la mise en valeur de la Juine	Commune	27 909m ²
8	Extension des équipements	Commune	1 530m ²
9	Aménagement d'une aire de stationnement pour poids lourds	Commune	2 319m ²
10	Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable sécurisée	Commune	1 648m ²

**Emplacements réservés en faveur de la mixité sociale au titre de
l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme**

n°	Adresse	Références cadastrales	Prescriptions
A	47 rue Fontaine	AE 403	100% de logements destinés aux personnes âgées

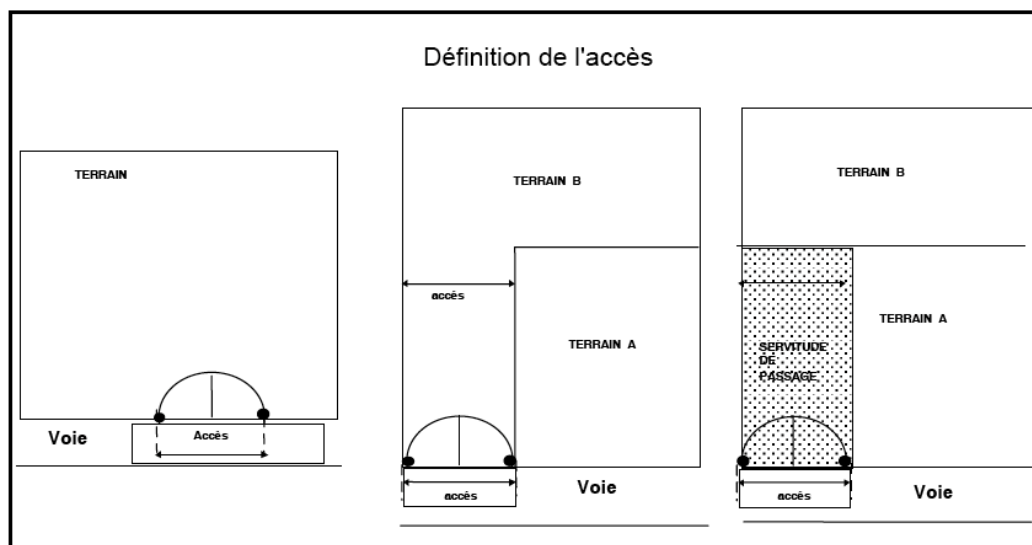
TITRE 9 : LEXIQUE

Accès

L'accès ou chemin d'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond donc, selon le cas :

- > à un linéaire de façade de terrain (portail) ;
- > à un linéaire de la construction (porche) ;
- > à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



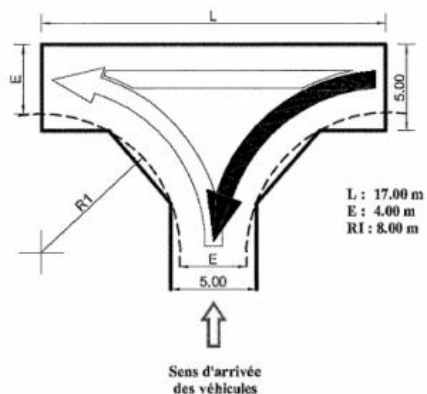
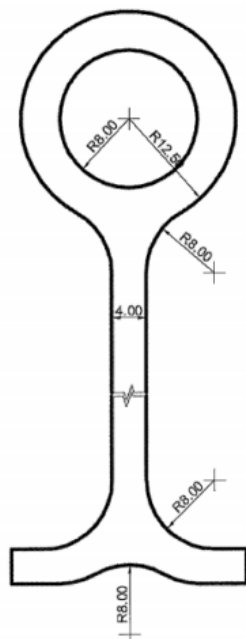
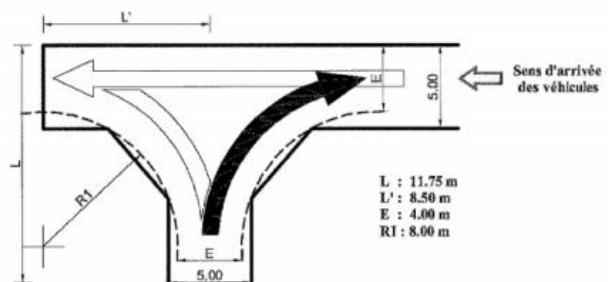
La largeur minimale imposée par le règlement doit être respectée sur toute la longueur de l'accès et du chemin d'accès.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Aire de retournement

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Voie en impasse en forme de T en bout.Voie en impasse avec rond point en bout.Voie en impasse en forme de L en bout.

Les largeurs de voies indiquées dans ces schémas le sont à titre d'exemple. Elles ne se substituent pas aux dispositions des articles III-1-2. Voirie du règlement de la zone considérée.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur ».

A défaut de fixation administrative, il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale ou de voies privées ainsi qu'à toute emprise publique.

Annexes

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- > un bâti accessoire à la construction principale ;
- > une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : abri de jardin, remise à bois, celliers, réserves, garages, poulailler, etc. ;
- > une construction accolée ou non à une construction principale ;
- > une emprise au sol inférieure à 30m² ;
- > une hauteur maximale de 3,50m.

La construction annexe peut être :

- > soit une construction non contiguë à une construction principale ;
- > soit une construction contiguë à une construction principale, dépourvue de façade sur au moins un côté (abris bois, abris, carport, charreterie, pergola,...).

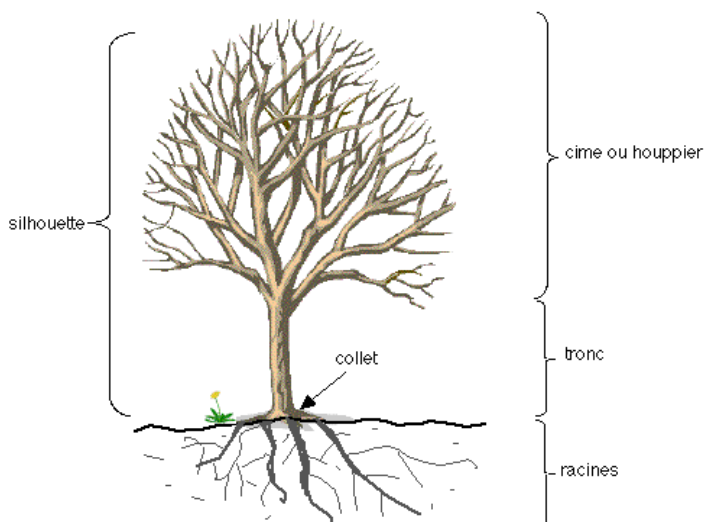
En cas d'implantation en limite séparative, la façade de la construction annexe implantée en limite séparative doit avoir une longueur inférieure ou égale à 5 mètres.

La réalisation d'annexes closes et couvertes doit être privilégiée en partie arrière du jardin et ne pas être visible depuis le domaine public, dans la mesure du possible.

Arbre de haute tige et arbre de moyenne tige

Un arbre à haute tige est un arbre possédant un tronc de 2 mètres de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 10 mètres de haut à plein développement.

Un arbre à moyenne tige est un arbre possédant un tronc de 1,20 mètre de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 6 mètres de haut à plein développement.



Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.

Attique

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) d'une emprise maximum de 40% par rapport à l'étage inférieur et dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul de 2,5 m minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.

Baies

Constituent des baies toute ouverture dans la façade qui assure un éclairage de toute pièce quelle qu'elle soit. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Ne constitue pas une baie :

- > une ouverture située à plus de 2,60m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- > une porte d'accès non vitrée ou en verre translucide ;
- > les pavés de verre.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide sans dispositif opaque surajouté ne sont pas assimilées à des baies.

Dans toutes les zones, les baies plus hautes que larges doivent être privilégiées, avec un écart de 10 cm minimum entre deux baies. Leur forme et leur implantation doivent tenir compte du contexte urbain.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- > soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- > soit de l'absence de toiture ;
- > soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Changement de consistance

Les changements de consistance sont des transformations qui ont pour effet de modifier le volume ou la surface d'un local.

Un local désigne toute propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (maison, appartement).

Il s'agit essentiellement :

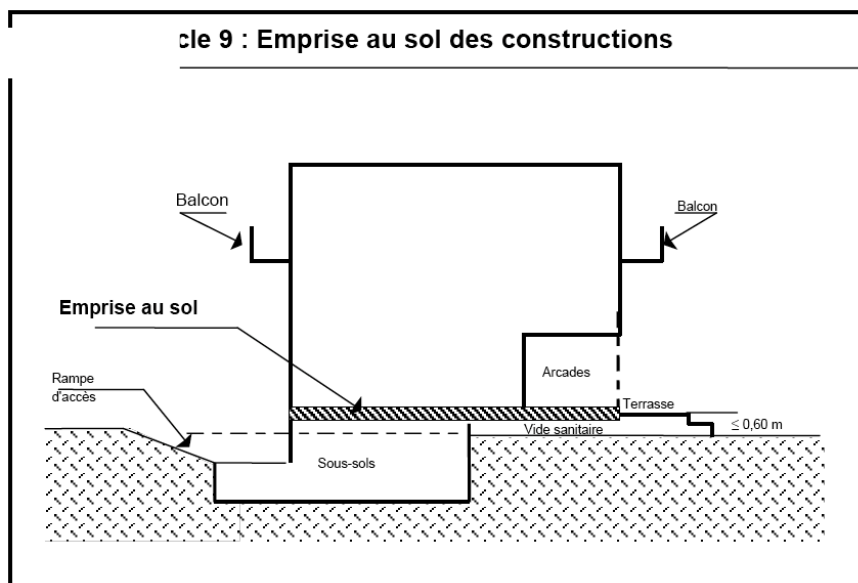
- > d'addition de construction : agrandissement au sol ou en élévation (ex: création d'un étage supplémentaire) ;
- > de démolition totale ou partielle ;
- > de restructuration de construction (ex: division d'une maison en appartements ou à l'inverse, réunion de plusieurs appartements en un seul logement) ;
- > de la transformation d'une dépendance en pièce d'habitation (ex: garage transformé en chambre)

Tout changement de consistance d'un bâtiment existant doit se faire dans le respect de la réglementation en vigueur (prospect, marges de recul, stationnements, surfaces éco aménageables, etc.) à la date d'approbation du présent PLU.

Coefficient d'emprise au sol

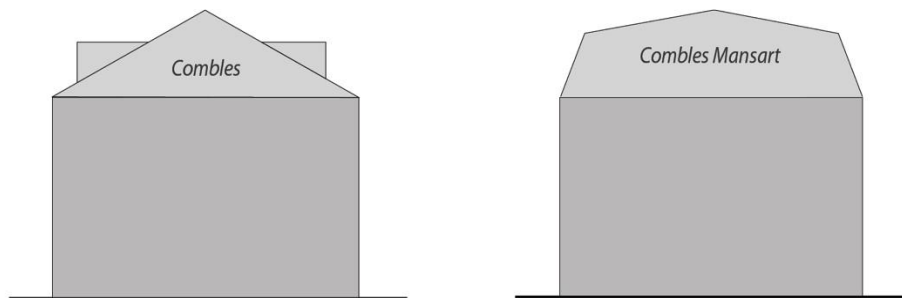
L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes à l'exclusion des voies, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons d'une profondeur inférieure ou égale à 1,50m, ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60m à compter du sol naturel.

Les piscines n'induisent pas d'emprise au sol. A contrario, les terrasses surélevées à plus de 60cm par rapport au terrain naturel constituent de l'emprise au sol.



Comble

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Une construction édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Construction principale

La construction principale : correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation pour les zones urbaines (UA, UB et UC), qui peut comprendre un garage au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des bâtiments contigus ou non et non destinés à l'habitation : les annexes, les piscines, etc.

De façon général, la construction principale est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Constructions de second rang

Sont considérées comme constructions de second rang les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie avec un simple accès en façade sur rue (cas des parcelles en drapeau par exemple).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Cette sous-destination 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.
	Hébergement	Cette sous-destination 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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination 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.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination 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. Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles qu'avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes...
	Hébergement hôtelier et touristique	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Cette sous-destination 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.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination 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 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	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
		services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Ainsi, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité appartiennent à cette sous-destination.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination 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.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Cette sous-destination 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.
	Lieux de culte	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination 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 salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Entrée charretière ou entrée carrossable

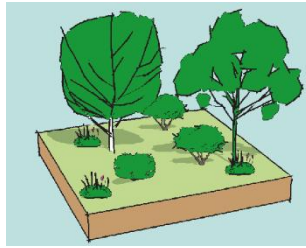
Une entrée charretière ou carrossable est une entrée de garage, de maison ou d'immeuble, où le trottoir est abaissé jusqu'au niveau de la route, afin que les voitures puissent y entrer facilement. Il s'agit en fait du nom juridique pour désigner un bateau sur le trottoir.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.). Les voies ne sont pas prises en compte dans le calcul des espaces libres (voir la définition de « voie » dans le lexique).

Espaces verts de pleine terre

Une surface de pleine terre ou perméable est une surface libre de toute construction ou installation dont le revêtement est perméable pour l'air et l'eau, avec ou sans végétation.

Types de surface	
Surfaces perméables COMPTABILISEES EN PLEINE TERRE	
<p>Espaces verts - continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>	

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable.

Cf. également surface perméabilisée ou éco-aménageable.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction principale, horizontalement dans la continuité de la construction existante.

Dans l'application du règlement, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; au-delà, cela sera considéré comme une construction principale nouvelle pour l'application du présent règlement.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve du respect des autres dispositions de chaque secteur.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

Les annexes ne peuvent faire l'objet d'extension.

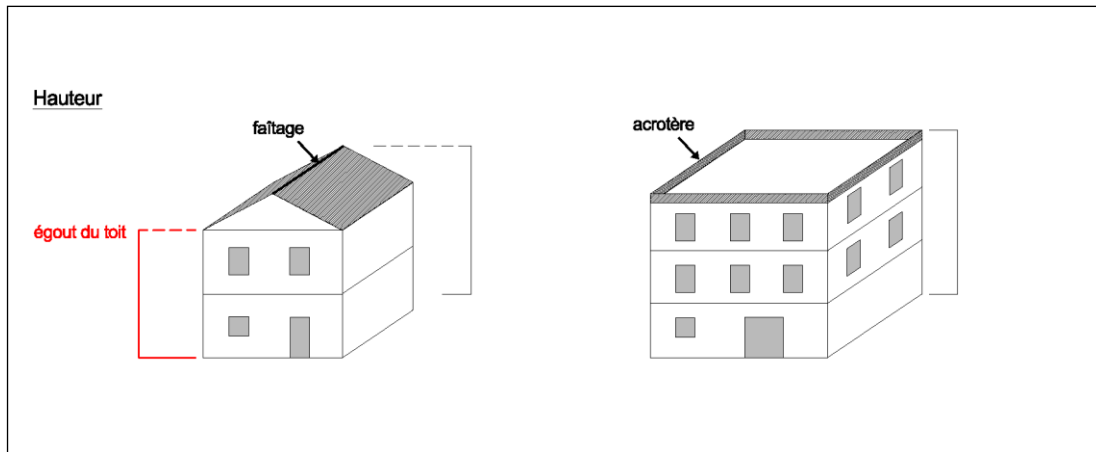
Façade-pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction.

Un pignon est considéré comme une façade dans l'instruction des distances par rapport aux limites séparatives.

Faîtage

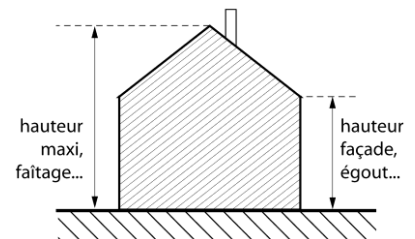
Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.



Hauteur

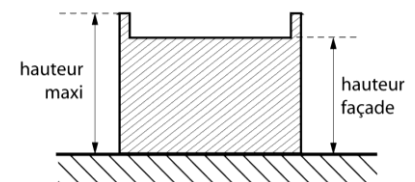
■ Hauteur maximale, totale, au faîtage, ou plafond :

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale sera prise à l'acrotère.

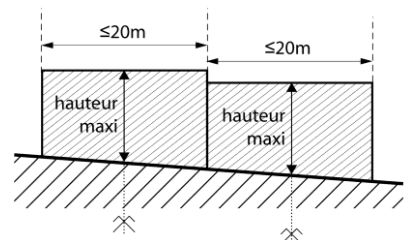


■ Hauteur de façade ou à l'égout :

C'est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade ou jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente. Pour les façades avec pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout de toit. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur de façade sera prise au niveau de la couche d'étanchéité de la terrasse (hors acrotère).



■ Lorsque la voie est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

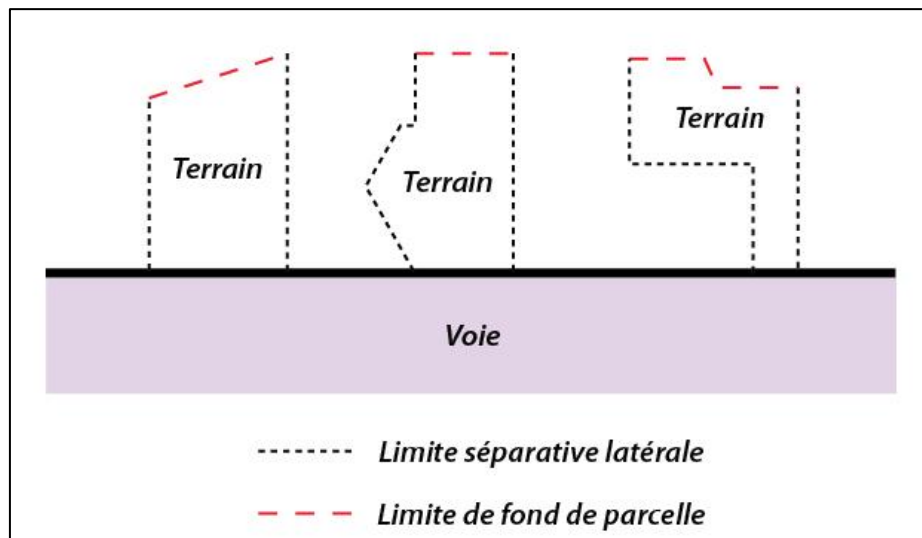
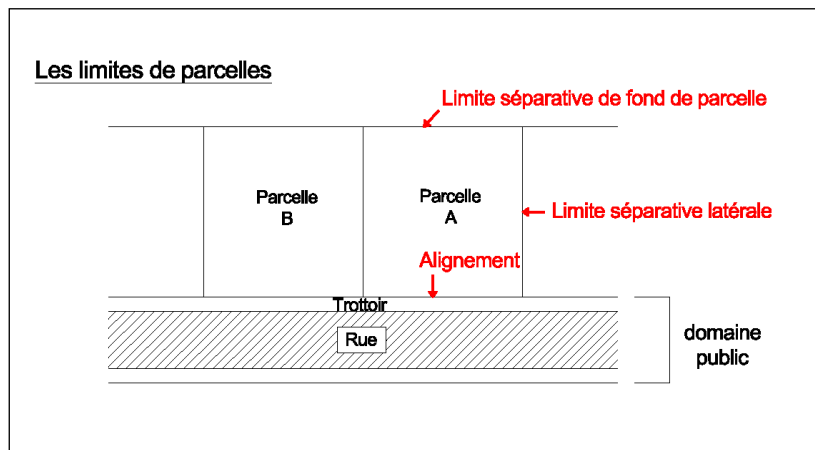


Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle (ou de fond de terrain) qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



Un terrain situé à l'angle de deux voies ou, de manière générale, tout terrain desservi par plusieurs voies peut ne pas comprendre de limite de fond de parcelle, mais simplement des limites séparatives latérales. La disposition la plus contraignante peut être retenue afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son environnement en tenant compte notamment de la morphologie urbaine du secteur.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.

Propriété, terrain, unité foncière

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement en tout point du nu de la façade de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Les balcons, corniches, moulures, marquises, débords de toiture, etc. constituent des saillies.

Surélévation

Désigne l'extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Dans le cas d'une surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle, la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve du respect des autres dispositions de chaque secteur.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

Surface de plancher

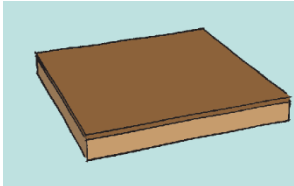
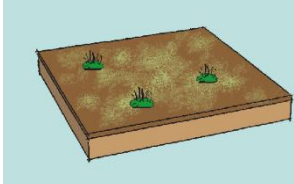
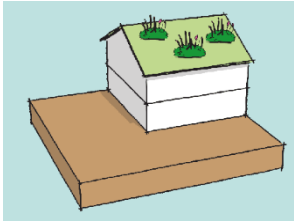
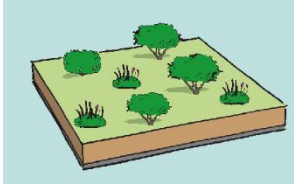
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- 6° 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.
- 7° 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 ;
- 8° 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. »

(article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Surface perméabilisée ou éco-aménageable

Le coefficient de surface éco-aménageable ou coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité ou à la gestion des eaux pluviales, dites surfaces perméabilisées ou « éco-aménageables », et la surface totale de la parcelle.

Types de surface	
Surfaces perméables NON COMPTABILISEES EN PLEINE TERRE	
Surfaces drainantes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable). Les terrasses drainantes en font partie.	
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation ou non (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	
Toiture végétalisée épaisse - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 20 cm	
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 60 cm	

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable.

Le coefficient de surface éco-aménageable a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de coefficient de surface éco-aménageable a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

Un **sol ou surface imperméable** est une **zone sur laquelle l'eau de pluie n'arrive pas à s'infiltrer**. Concrètement, il s'agit des surfaces construites avec des matériaux imperméables comme : béton, asphalté, pavés, enrobés, bicouches, ardoise, tuile, acier, zinc, fibre de ciment, gazon synthétique...

Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tout travaux d'aménagement, de terrassement ou de régaling des terres.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes

cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Un accès ou chemin d'accès privé ne constitue pas une voie.

Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris. La largeur minimale imposée par le règlement doit être respectée sur toute la longueur de la voie.

Vue

Le Code civil fait ainsi deux distinctions :

- La vue droite, qui permet de voir naturellement chez le voisin, sans avoir à bouger la tête, pour laquelle une distance d'au moins 1,90 mètre est obligatoire entre la terrasse/balcon et la limite de propriété ;
- La vue oblique, qui exige de bouger la tête pour voir ce qui se passe chez le voisin, pour laquelle la distance minimum est fixée à 0,60 mètre.

Les balcons et terrasses peuvent ainsi, dans certains cas, impliquer des vues chez le voisin.