PLUi-H
Beauce Loirétaine

Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.Règlement

PLUi-H approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 mars 2021

Modification n°1 du PLUi-H approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 mars 2023

Modification simplifiée n°1 du PLUi-H approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 18 septembre 2025

Espace Ville

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 7

INTRODUCTION 11

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONE 27

1.LES ZONES URBAINES 29

2. LES ZONES À URBANISER 169

3.LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 263

LEXIQUE 291

PRÉAMBULE

INTRODUCTION

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

LEXIQUE

SOMMAIRE DETAILLE

PRÉAMBULE 7

1/ CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUI-H 9
1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles 9
2/ Les zones urbaines d'activités, d'équipements 9
3/ Les zones d'urbanisation future 9
4/ Les zones agricoles et naturelles 9

2/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 10

INTRODUCTION 11

1/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 13

2/ Rappel de dispositions applicables sur le territoire en application du Code de l'urbanisme 13

3/ Rappel de prescriptions particulières applicables sur le territoire 15

4/ Dispositions réglementaires utilisées dans le PLUi-H 17

5/ Les destinations et sous-destinations 19

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONE 27

1.LES ZONES URBAINES 29
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UA1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 31
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UA1 32
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 32
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 35
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 43
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UA2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 46
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UA2 47
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES 47
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 50
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 59
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UH - SYNTHÈSE DES RÈGLES 61
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UH 62
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 62
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 65
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 74
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UB0 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 77
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UB0 78

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 78
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 81
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 90
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UB 1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 93
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UB1 94
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 94
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 97
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 106
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UB 2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 109
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 110
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 113
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 123
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UE - SYNTHÈSE DES RÈGLES 125
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UE 126
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 126
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 129
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 134
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UAE1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 137
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UAE1 138
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 138
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 141
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 147
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UAE2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 149
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UAE2 150
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 150
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 153
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 159
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UM - SYNTHÈSE DES RÈGLES 161
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UM 162
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 162
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 165
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 167

2. LES ZONES À URBANISER 169
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUb0 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 171
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb0 172
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 172
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 175
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 183
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUb 1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 185
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb1 186
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 186
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 189
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 196
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUb 2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 199
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb 2 200
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 200
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 203
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 209
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUe - SYNTHÈSE DES RÈGLES 211
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUe 212
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 212
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 215

PRÉAMBULE

INTRODUCTION

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

LEXIQUE

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 219
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUae1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 221
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUae1 222
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 222
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 225
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 231
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUae2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 233
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUae2 234
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 237
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 243
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUae3 - SYNTHÈSE DES RÈGLES 245
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUae3 246
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 246
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 249
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 255
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 2AU - SYNTHÈSE DES RÈGLES 257
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 2AU 258
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 258
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 260
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 261

3.LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES **263**
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE A - SYNTHÈSE DES RÈGLES 265
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE A 266
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 266
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 271
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 277
FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE N - SYNTHÈSE DES RÈGLES 279
DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE N 280
CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 280
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 284
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 289

LEXIQUE **291**

PRÉAMBULE

1/ Champ d'application du règlement du PLUi-H

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire des 23 communes composant la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage.

Une zone est constituée par l'ensemble des unités foncières faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquelles s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLUi-H.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et autres secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser comprennent les secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Selon l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones agricoles, naturelles et forestières équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation agricole ou forestière, soit de leur caractère d'espaces agricoles ou naturels.

1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

UA 1 et UA 2, Cœur de ville et village

UB 0, UB 1 et UB 2, Résidentielle à dominante d'habitat individuel

UH, Hameau

Un **secteur** est un ensemble de parcelles appartenant à une zone du PLUi-H auquel s'applique, outre des dispositions réglementaires valables pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

2/ Les zones urbaines d'activités, d'équipements

UE, équipements

UAE activités économiques

3/ Les zones d'urbanisation future

1**AU**, zone de projet ouverte à l'urbanisation qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

2AU zone de projet non ouverte à l'urbanisation

4/ Les zones agricoles et naturelles

A, agricole

N, naturelle

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

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

1ERE PARTIE - INTRODUCTION

+

2ÈME PARTIE - LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Les dispositions spécifiques à chaque zone comprennent trois chapitres :

- **Chapitre I - destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**
- **Chapitre II - les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre III - équipements et réseaux**

Une **fiche d'identité** pour chaque zone présente les principales règles qui s'appliquent.

2/ Articulation du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles. Les OAP sectorielles sont reportées sur le document graphique.

Les projets doivent alors, à la fois être compatibles avec les OAP et être conformes au règlement.

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

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

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

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLUi-H, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLUi-H.

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

Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

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

2/ Rappel de dispositions applicables sur le territoire en application du Code de l'urbanisme

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux décrets du 24 décembre 2015 et du 21 août 2019 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application des articles L.151-34 à 36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Isolation en saillie des façades ou dispositif de protection contre le rayonnement solaire

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi-H en vigueur.

Caravanes

Conformément à l'article R.111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

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

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

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

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

Cour commune

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Application de l'article R.151-21

Dans tous les secteurs de projet en zone à urbaniser 1AU (hormis 1AUae1, 1AUae2 et 1AUae3),
Comme dans tous les autres secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle en zone urbaine U
Ainsi que dans les zones UE et UM, les dispositions ci-après s'appliquent :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.151-21, l'ensemble du projet est apprécié au regard de l'unité foncière.

Instruction lot par lot – Dérogation à l'article R.151-21
Hors OAP, dans les zones UA1, UA2, UH, UB0, UB1, UB2, UAE1, UAE2, 1AUAE1, 1AUAE2, 1AUAE3, A, N, les dispositions ci-après s'appliquent :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

3/ Rappel de prescriptions particulières applicables sur le territoire

Plan de Prévention des Risques Technologiques

Quatre plans de prévention du risque technologique approuvés par arrêté préfectoral sont présents sur les territoires d'Artenay (2), Gidy, Bucy Saint Liphard. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.
Certains secteurs des différentes zones sont concernés par les PPRT. À l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRT qui sont annexées au PLUi-H. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques technologiques.

Prévention des risques liés aux carrières

Des prescriptions doivent être prises afin d'assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Prescriptions en matière d'inconstructibilité aux abords des voies à grande circulation

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe des voies sur une profondeur de 100 m pour les autoroutes et 75 m pour les voies à grande circulation identifiées par arrêté préfectoral en dehors des secteurs déjà urbanisés.

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

Le PLUi-H fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 sur six secteurs du territoire. Au titre de l'article L.111-8, une étude justifie, 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.

Les communes concernées par l'étude entrée de ville L111-8 du Code de l'urbanisme sont les suivantes :

- Artenay (RD 2020 et RD 954)
- Chevilly (RD 2020)
- Tournoisis (RD 955)
- Saint-Péravy-la-Colombe (RD 955)
- Boulay-les-Barres (RD 836)

En dehors des secteurs faisant l'objet de la présente étude entrée de ville, la bande d'inconstructibilité de 100 mètres ou de 75 mètres selon les cas est maintenue.

Prescriptions en matière d'isolement acoustique des bâtiments aux abords des voies de transport terrestre

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 02 mars 2017 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ouvrages RTE

Des ouvrages RTE sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes.

Les règles spécifiques de prospect et d'implantation inscrites par zone ci-après ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » sont autorisés dans toutes les zones et son gestionnaire RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ouvrages GRT gaz

Des ouvrages GRT gaz sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes. Les distances des SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation sont indiquées dans les annexes servitudes.

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

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

- Prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- Respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLUi-H (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Les secteurs inconstructibles et les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables

Certains secteurs des différentes zones sont concernés par des risques d'inondation. Dans le cadre de l'étude du bassin versant de la Retrève pilotée par la préfecture du Loiret suite aux épisodes pluvieux de 2016, l'atlas cartographique de délimitation des secteurs concernés a été finalisé en juin 2021. Le périmètre des secteurs est reporté sur le document graphique. Les secteurs présentant une hauteur d'eau constatée de plus de 2 mètres sont inconstructibles. À l'intérieur des secteurs dits vulnérables et/ou potentiellement inondables, entre 0 et 1 m et entre 1 et 2 mètres de hauteur d'eau constatée, le service risques (Etat) de la DDT45 doit être obligatoirement consulté pour tout projet, de plus des prescriptions particulières sont fixées dans les zones concernées.

Les périmètres de captage d'eau potable

Le territoire est concerné par plusieurs captages d'eau potable. Chacun de ces captages fait l'objet d'une servitude de protection AS1 (DUP) à laquelle se rattache des prescriptions et des limitations d'usages des sols et sous-sols spécifiques. Les déclarations d'utilité publique DUP) de chacun de ces captages figurent dans les annexes servitudes du PLUi-H.

Zones humides présumées

Conformément à la carte de pré-localisation du SAGE Nappe de Beauce reportée sur le document graphique, les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement qui préconise que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.

En cas de zones humides avérées après vérification, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces indigènes) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Démolitions

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable sur le territoire des communes, en application des délibérations adoptées par les conseils municipaux des communes concernées. Le permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des monuments et des sites.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 mars 2021, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Dans les zones A et N les dispositions suivantes sont applicables :

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement. Les clôtures maçonnées, les panneaux aspect béton et les panneaux aspect métallique sont interdits.

Les dispositions ci-dessus s'imposent également dans les zones U et AU, lorsque la clôture est implantée en limite avec une zone A ou N.

Ravalements

En application de la délibération du Conseil communautaire en date du 25 mars 2021, les ravalements sont soumis à déclaration préalable.

4/ Dispositions réglementaires utilisées dans le PLUi-H

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements (terrains) sont réservés par le PLUi-H comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement qu'il définit dans un objectif de mixité sociale ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Espaces boisés classés (EBC)

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

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

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

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

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

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 au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées.

Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager, de perméabilisation des sols ou écologique. Ces éléments paysagers peuvent prendre la forme de :

- Espaces paysagers :
  Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
  À l'intérieur des « espaces paysagers », seuls sont autorisés :
  - des constructions annexes (en une ou plusieurs constructions) d'une emprise au sol totale cumulée n'excédant pas 30 m² par unité foncière,
  - une réserve incendie par unité foncière
  - des piscines non couvertes,

- Les travaux et dispositifs nécessaires à l'assainissement autonome,
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue…)
- Une voie carrossable à condition que son revêtement soit perméable
- des locaux techniques et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux de maintenance et de modification des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques, etc.),
- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

- Espaces paysagers sportif et de loisirs : ces espaces doivent être conservés en espace perméable.

Les mares, bassins, plans d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le document graphique repère des mares, bassins, plan d'eau à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Tout ouvrage portant atteinte à la mare, bassin, plan d'eau, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, imperméabilisation) sont interdits.

Les corridors écologiques

Plusieurs « *corridors écologiques* » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent de la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

La protection des abords des forêts – Forêt domaniale d'Orléans et forêt communale de Bucy-Saint-Liphard

Afin d'assurer la protection des abords des espaces forestiers de la Forêt domaniale d'Orléans et de la forêt communale de Bucy-Saint-Liphard, les constructions de toute nature sont interdites à moins de 30 mètres de la limite de la forêt. Cette disposition doit permettre notamment d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches.

Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur une construction, un mur de clôture ou un porche faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural ou historique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.

Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

Par ailleurs, lorsque qu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contiguës une construction repérée au titre de l'article L151 19, les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi identifiées doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine.

Par ailleurs, les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme peuvent comprendre également des alignements d'arbres. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

5/ Les destinations et sous-destinations

Le règlement peut autoriser ou interdire 5 destinations ou 20 sous-destinations. Ces dernières sont définies par les articles R.151-27 et R.151-28 dans le Code de l'urbanisme.

HABITATIONS

Logement

Hébergement

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

Exploitation agricole

Exploitation forestière

COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cinéma

Hébergement hôtelier et touristique

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

La destination habitation

Destination	Habitation	
Sous-destination	Logement	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : • Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. • Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) • Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (Code du tourisme, art. D.324-13) • Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts.
Sous-destination	Hébergement	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Inclut : • Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. • Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

La destination commerces et activités de services

Destination	Commerces et activités de services	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut : • Commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». • L'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)
Sous-destination	Restauration	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas : • La restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Sous-destination	Commerce de gros	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Inclut : • Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
Sous-destination	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : • Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) • Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, etc.

La destination commerces et activités de services

Destination	Commerces et activités de services	
Sous-destination	Hébergement hôtelier et touristique	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : • Tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinés à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) • Les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Sous-destination	Cinéma	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Inclut : • Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

La destination autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Destination	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Sous-destination	Industrie	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Inclut : • Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, garages, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, …)
Sous-destination	Entrepôt	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Inclut : • Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Sous-destination	Bureau	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	Inclut : • Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Sous-destination	Centre de congrès et d'exposition	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Inclut : • Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

La destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destination	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Inclut : • Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. • Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). • Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Sous-destination	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Inclut : • Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). • Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc. • Ouvrages du Réseau Public de Transport d'Energie électrique (RTE) • Ouvrages du Réseau GRT gaz

La destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destination	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Inclut : • Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnel et technique, établissements d'enseignement et de formation des adultes. • Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (Code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Sous-destination	Salles d'art et de spectacles	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Inclut : • Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Sous-destination	Équipements sportifs	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	Inclut : • Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football, …) • Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Sous-destination	Autres équipements recevant du public	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Inclut : • Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, …) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

La destination exploitations agricoles et forestières

Destination	Exploitations agricoles et forestières	
Sous-destination	Exploitation agricole	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Inclut : • Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime. • Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production • Les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA)
Sous-destination	Exploitation forestière	
	Définition	**Précisions techniques**
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Inclut : • Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

1.LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UA1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone

Localisation

Patay ; Artenay ; Chevilly, Cercottes et Gidy

Caractéristiques de la zone

Centre ancien dense

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

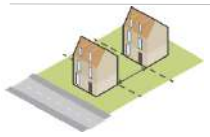
A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : équivalent aux constructions voisines

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur au moins une limite ou retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s)
10 m par rapport à la zone A ou N

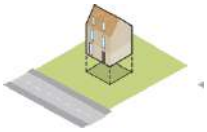


Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

En retrait :

Au minimum 6 m sans vue/ 12 m avec vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village



Emprise au sol maximale des constructions

<u>Dans une bande de 20 m :</u>
Non réglementée

<u>Au-delà de 20 m :</u>
30% maximum de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière

<u>Dans une bande de 20 m :</u>
Non réglementée

<u>Au-delà de 20 m :</u>
40% maximum de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

10 m à l'égout du toit ou attique

14 m au faîtage

En UA1a : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage <u>au-delà de la bande de 20 m</u>

UA1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UA1

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Les nouvelles constructions agricoles ayant vocation à entreposer des produits inflammables.		
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Les orientations fixées dans l'OAP thématique Habitat doivent être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale, soumis à l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique.
Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail vers la destination habitation est interdit.

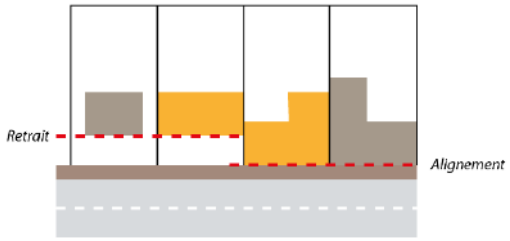
Les orientations fixées dans l'OAP thématique commerces et artisanat doivent être respectées

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

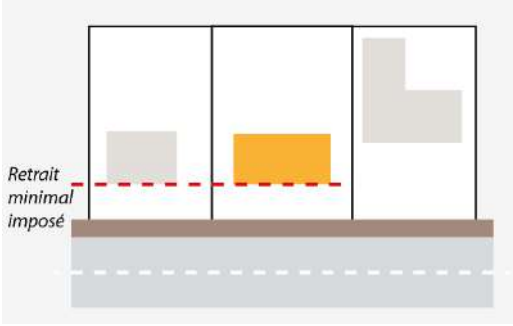
II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, l'implantation de la construction doit prendre en compte la construction voisine, **la marge minimale doit être équivalente à celle de la construction voisine.**



Dans le cas où les constructions voisines situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même retrait, la nouvelle construction doit respecter le retrait le moins important par rapport à l'alignement



Dans le cas où il n'existe pas de constructions voisines, la nouvelle construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres.

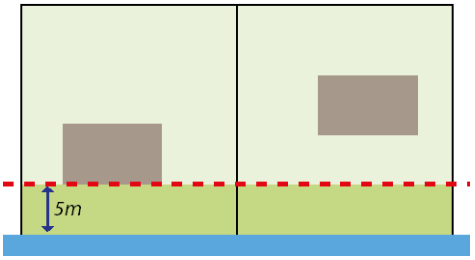
II-A 2 Règles particulières

- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

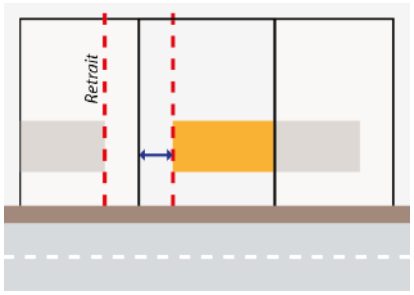
- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une **limite séparative ou en retrait.**



En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de construction agricole (hangar)*

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait avec une marge de retrait de 6 mètres minimum. Une implantation en limite séparative est autorisée si celles-ci sont adossées à une construction principale existante déjà implantée en limite séparative.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 10 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

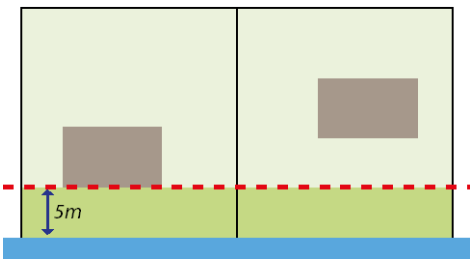
- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

La marge de retrait des constructions est fixée à **10 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 10 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

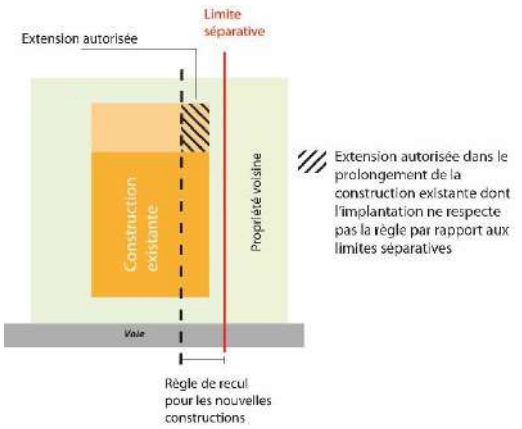
- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

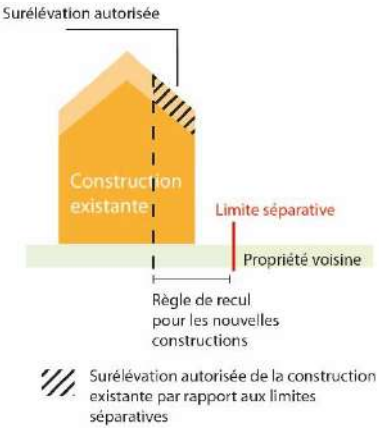
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (3 m/ 6m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **12 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **6 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

Il n'est pas fixé de règle entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte)
- entre deux constructions annexes

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

La règle générale fixée au II-C-1 ne s'applique pas pour les modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas inférieure à 12 mètres en cas de vue et 6 mètres dans les autres cas.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **100 %** de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres** au faîtage ou l'attique et à **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+2+combles.

II-E 2 Règles particulières

En zone UA1a,

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+comble non aménageable ou RDC.

- *Construction agricole*

La hauteur maximale des nouvelles constructions agricoles est fixée à 7mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale, dans une bande de 15 mètres maximum, comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Sur le territoire de Patay, les toitures seront obligatoirement à pente.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à :
-des tuiles plates ou petits moules,
- des ardoises,
- du zinc.
En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H et sur les constructions annexes.
Elles font 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de projet de construction nouvelle, de surélévation ou d'extension de constructions existantes comportant une verrière y compris de style contemporain, de qualité.

Pour les constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de de l'urbanisme pour leur caractère patrimonial, les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :
- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

- *Les ouvertures en façade*

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

La création d'un percement de type contemporain, en contraste total avec l'architecture d'origine, impliquant une modification évidente de façade, doit

être justifiée par un dessin très maîtrisé et par une réelle plus-value architecturale.

- *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, pour les constructions neuves et pour les constructions existantes en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.
Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

- *Prescriptions complémentaires applicables pour les façades commerciales :*

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.) et en aucun cas déborder sur les ouvertures du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, de la construction et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

- *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 des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit par des :

- Murs pleins en maçonnerie ou en pierre ;
- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La superficie de l'unité foncière devant être traitée en espaces vert de pleine terre n'est pas réglementée.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés à réaliser, se reporter sur le tableau ci-dessous. :

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau Industrie	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

II-H 2 Règles particulières

- *Aménagement et/ou extension d'une construction existante :*

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 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 ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Cette règle ne s'applique pas aux locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail situés dans les linéaires de diversité commerciale identités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois logements doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;

- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UA2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone

Localisation

Toutes les communes sauf Artenay ; Chevilly, Cercottes et Gidy

Caractéristiques de la zone

Centre bourg et centre village assez dense

UA2

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

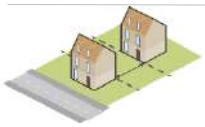
Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'alignement ou retrait
En cas de retrait : équivalent aux constructions voisines

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

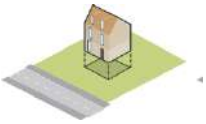
Sur une limite séparative ou en retrait
En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s)
12 m par rapport à la zone A ou N



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En retrait :
Au minimum 6 m sans vue/ 12 m avec vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village



Emprise au sol maximale des constructions

<u>Dans une bande de 20 m :</u>
60% maximum de la superficie de l'unité foncière (si le réseau d'assainissement est suffisant sinon 30%).
<u>Au-delà de 20 m :</u>
30% maximum de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

<u>Dans une bande de 20 m :</u>
Non réglementée
<u>Au-delà de 20 m :</u>
50% maximum de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

5 m à l'égout du toit ou attique
9 m au faîtage

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Les nouvelles constructions agricoles ayant vocation à entreposer des produits inflammables.		
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Les orientations fixées dans l'OAP thématique Habitat doivent être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

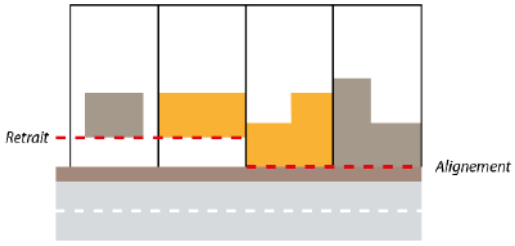
Les orientations fixées dans l'OAP thématique commerces et artisanat doivent être respectées

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

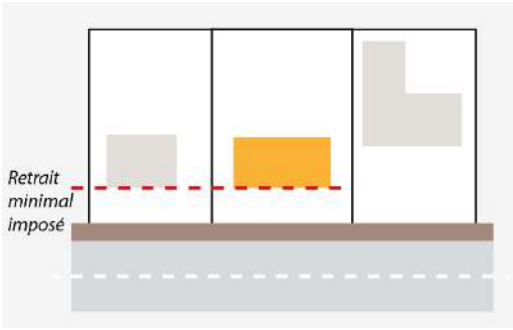
II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, l'implantation de la construction doit prendre en compte la construction voisine, **la marge minimale doit être équivalente à celle de la construction voisine.**



Dans le cas où les constructions voisines situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même retrait, la nouvelle construction doit respecter le retrait le moins important par rapport à l'alignement



Dans le cas où il n'existe pas de constructions voisines, la nouvelle construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres.

II-A 2 Règles particulières

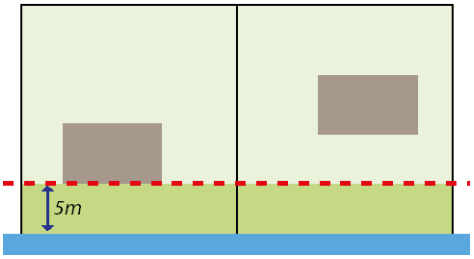
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

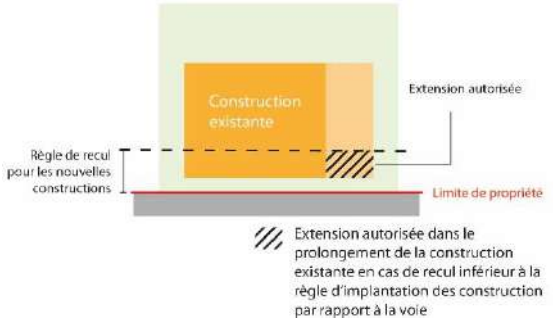
- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

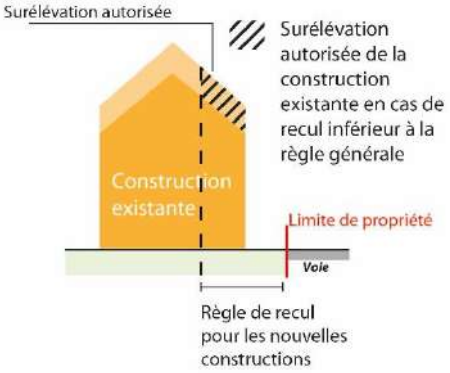
Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;

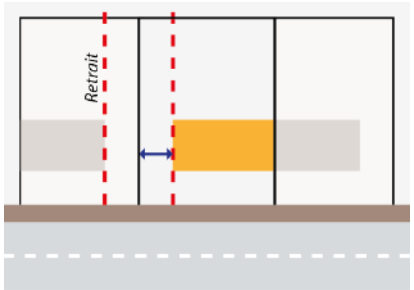




II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative ou en retrait.**



En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de construction agricole (hangar)*

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait avec une marge de retrait de 6 mètres minimum. Une implantation en limite séparative est autorisée si celles-ci sont adossées à une construction principale existante déjà implantée en limite séparative.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
:
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

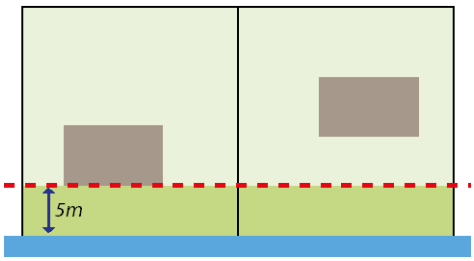
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale

- *Implantation des constructions par rapport aux cours des d'eau*

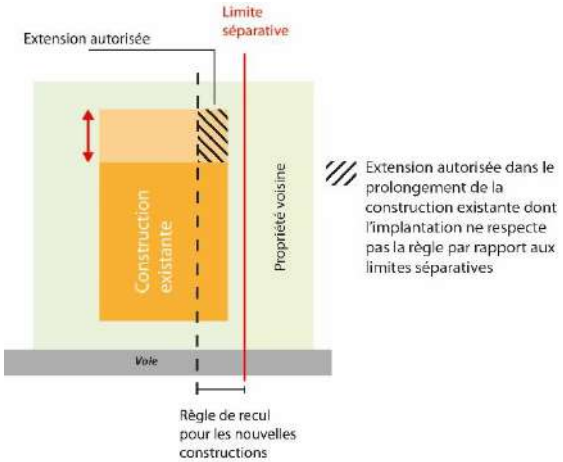
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

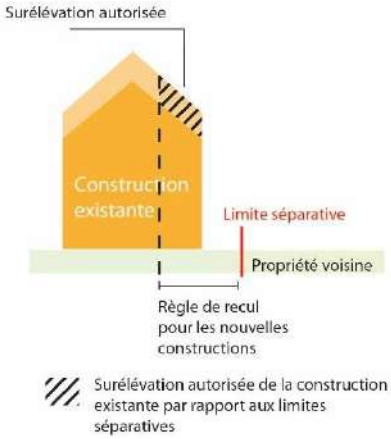
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (6m/3m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **12 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **6 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

La règle générale ne s'applique pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte)
- entre deux constructions annexes

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

La règle générale fixée au II-C-1 ne s'applique pas pour les modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas inférieure à 12 mètres en cas de vue et 6 mètres dans les autres cas.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

En cas de division parcellaire, l'emprise au sol maximale des constructions sur l'unité foncière nouvellement créée est limitée à 40 % dans la bande de 20 mètres. Au-delà, les constructions doivent respecter la règle générale.

En cas de réseau d'assainissement inexistant ou insuffisant, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au faîtage ou attique et à **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles.

II-E 2 Règles particulières

- *Construction agricole*

La hauteur maximale des nouvelles constructions agricoles est fixée à 7mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale, dans une bande de 15 mètres maximum, comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le

cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Les constructions situées en zone UA2a, au-delà d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement devront privilégier un éclairage zénithal.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à : :
-des tuiles plates ou petits moules,
- des ardoises
- du zinc.
En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

En zone UA2a, au-delà d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement les combles seront non aménageables.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H et sur les constructions annexes. Elles font 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de projet de construction nouvelle, de surélévation ou d'extension de constructions existantes comportant une verrière y compris de style contemporain, de qualité.

Pour les constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de de l'urbanisme pour leur caractère patrimonial, les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

- *Les ouvertures en façade*

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public

La création d'un percement de type contemporain, en contraste total avec l'architecture d'origine, impliquant une modification évidente de façade, doit être justifiée par un dessin très maîtrisé et par une réelle plus-value architecturale.

- *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, pour les constructions neuves et pour les constructions existantes en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

- *Prescriptions complémentaires applicables pour les façades commerciales :*

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.) et en aucun cas déborder sur les ouvertures du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, de la construction et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs pleins en maçonnerie ou en pierre ;
- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé ou non d'une haie végétale ;

- Grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La superficie de l'unité foncière devant être traitée en espaces vert de pleine terre n'est pas réglementée.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, la conservation maximale des espaces verts existants est privilégiée.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-après.
**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau Industrie	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

II-H 2 Règles particulières

- *Aménagement et/ou extension d'une construction existante :*

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 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 ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;

- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UH - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone

Localisation

Toutes les communes sauf La Chapelle-Onzerain ; Bricy ; Bucy-St-Liphard ; Lion-en-Beauce ; Bucy-le-Roi et Cercottes

Caractéristiques de la zone

Hameaux

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

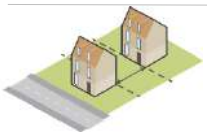
A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : 5 mètres minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur une limite séparative maximum ou en retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s)
12 m par rapport à la zone A ou N



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :

Au minimum 12 m avec ou sans vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

30%maximum de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

<u>Dans une bande de 20 m :</u>
Non réglementée

<u>Au-delà de 20 m :</u>
50% maximum de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

5 m à l'égout du toit
9 m au faîtage

En UHa : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage <u>au-delà de la bande de 35 m</u>

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Les nouvelles constructions agricoles ayant vocation à entreposer des produits inflammables.		Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans l'OAP thématique Habitat doivent être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

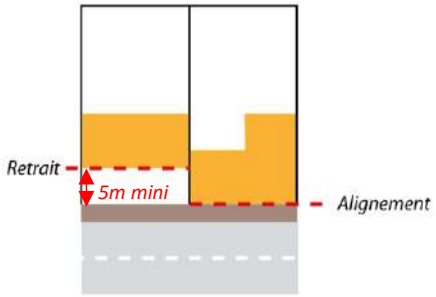
Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres**



II-A 2 Règles particulières

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale, en cas de retrait est de 3 mètres.

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

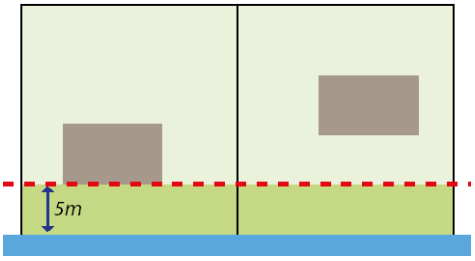
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

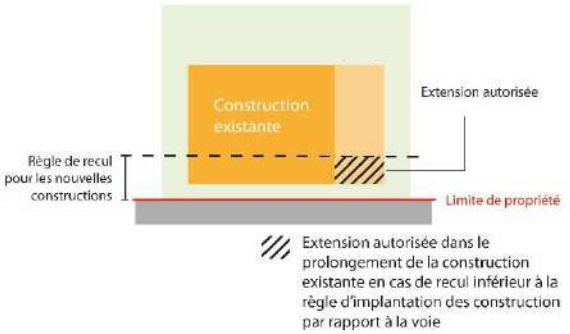
- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

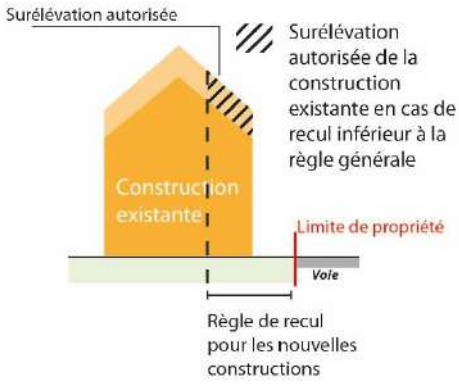
Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5 m): la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;

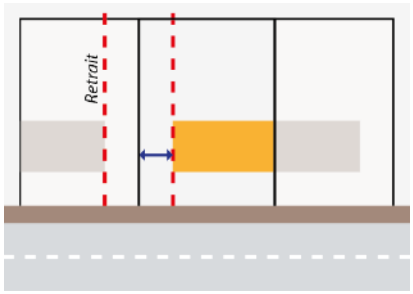




II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative maximum ou en retrait.**



En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de construction agricole (hangar)*

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait avec une marge de retrait de 6 mètres minimum. Une implantation en limite séparative est autorisée si celles-ci sont adossées à une construction principale existante déjà implantée en limite séparative.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :

- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

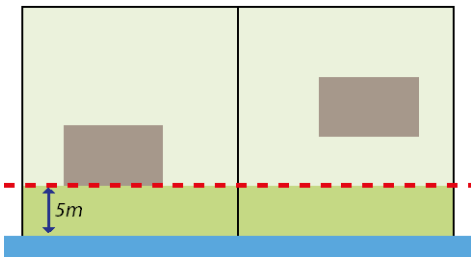
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

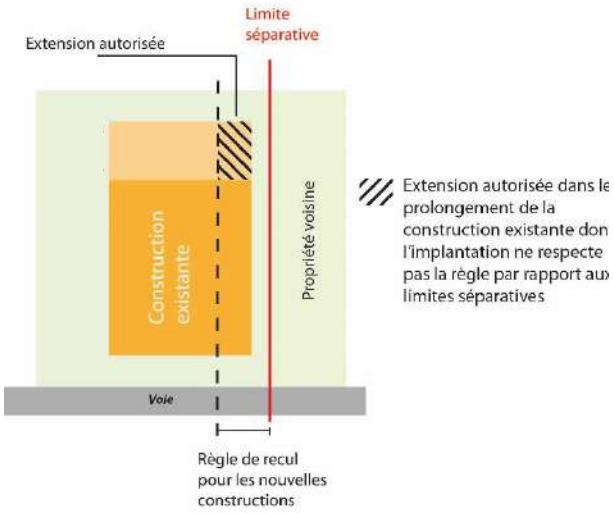
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

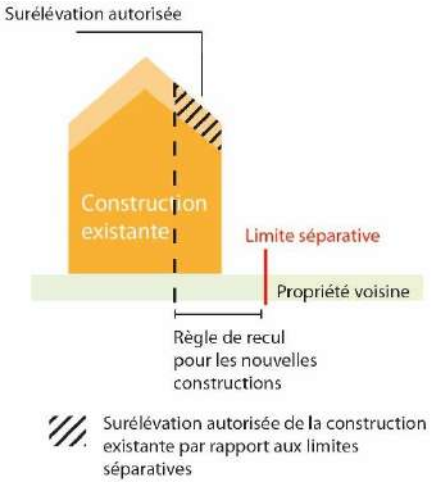
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (6m/3m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **12 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

La règle générale ne s'applique pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte)
- entre deux constructions annexes

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

La règle générale fixée au II-C-1 ne s'applique pas pour les modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas inférieure à 12 mètres.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

Pour les constructions à destination de bureaux, d'industrie autorisées dans la zone, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au faîtage et à **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles.

II-E 2 Règles particulières

En zone UHa,

Au-delà d'une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+comble non aménageable ou RDC.

- *Construction agricole*

La hauteur maximale des nouvelles constructions agricoles est fixée à 7mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

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

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale, dans une bande de 15 mètres maximum, comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

En zone UHa, au-delà d'une bande de 35 mètres, comptée à partir de l'alignement les constructions devront privilégier un éclairage zénithal.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Sur le territoire de Patay, les toitures seront obligatoirement à pente.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à : :

- des tuiles plates ou petits moules,
- des ardoises
- du zinc.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

En zone UHa, au-delà d'une bande de 35 mètres, comptée à partir de l'alignement les combles seront non aménageables.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H et sur les constructions annexes.
Elles font 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de projet de construction nouvelle, de surélévation ou d'extension de constructions existantes comportant une verrière y compris de style contemporain, de qualité.

Pour les constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de de l'urbanisme pour leur caractère patrimonial, les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

- *Les ouvertures en façade*

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public

La création d'un percement de type contemporain, en contraste total avec l'architecture d'origine, impliquant une modification évidente de façade, doit être justifiée par un dessin très maîtrisé et par une réelle plus-value architecturale.

- *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, pour les constructions neuves et pour les constructions existantes en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs pleins en maçonnerie ou en pierre ;
- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, clôture légère, doublés ou non d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, clôture légère, doublés ou non d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La superficie de l'unité foncière devant être traitée en espaces vert de pleine terre n'est pas réglementée.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, la conservation maximale des espaces verts existants est privilégiée.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires se reporter sur le tableau ci-contre

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales. 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

II-H 2 Règles particulières

- *Aménagement et/ou extension d'une construction existante :*

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 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 ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- *Stationnement de caravanes*

Au titre du présent règlement du PLUi-H la possibilité de stationnement de caravanes sur une unité foncière comportant la construction principale à destination d'habitation de l'utilisateur est limitée à une seule caravane. Il convient de privilégier un stationnement au sein de la construction ou dans une construction annexe et éviter le stationnement à l'air libre.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;

- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UB0 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone

Localisation

Artenay ; Patay ; Chevilly et Gidy

Caractéristiques de la zone

Secteur résidentiel composé majoritairement d'habitat organisé et structuré

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

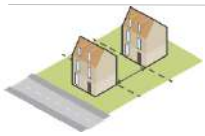
A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : 5 mètres minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrains

Sur au moins une limite ou en retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s)
12 m par rapport à la zone A ou N



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :

Au minimum 3m sans vue/ 8 m avec vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

45 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*°

35% minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
10,5 m au faîtage

En UB0a : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage au-delà de la bande de 20 m

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dès lors qu'elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans l'OAP thématique Habitat devront être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

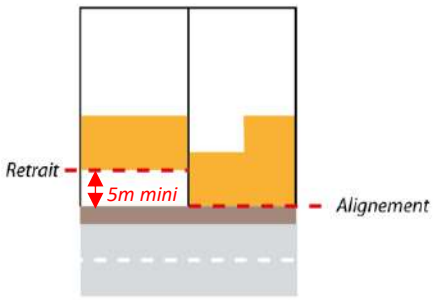
Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres**.



II-A 2 Règles particulières

- *Implantation en retrait obligatoire*

En vis-à-vis du linéaire d'implantation en retrait obligatoire identifié sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait conformément à la limite de retrait fixé sur le document graphique.

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale, en cas de retrait est de 3 mètres.

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

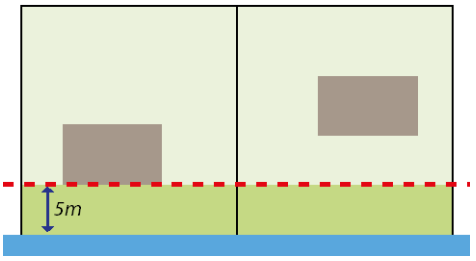
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

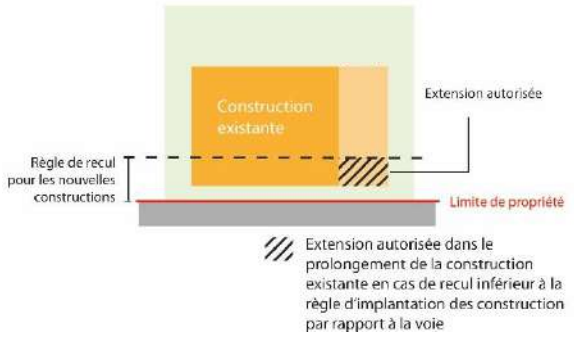
- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

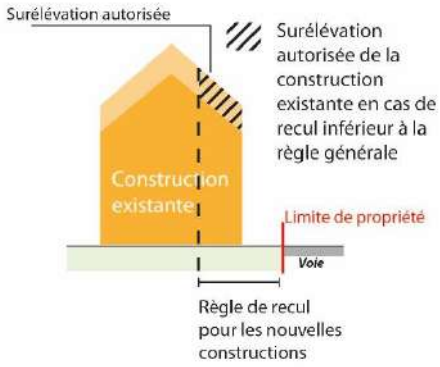
Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;

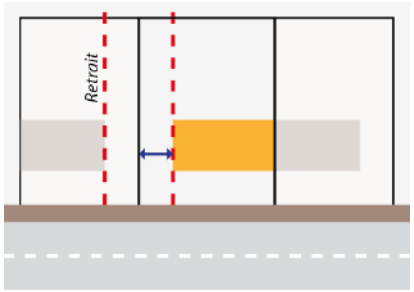




II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative ou en retrait.**



En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
:
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Implantation des éoliennes domestiques*

Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

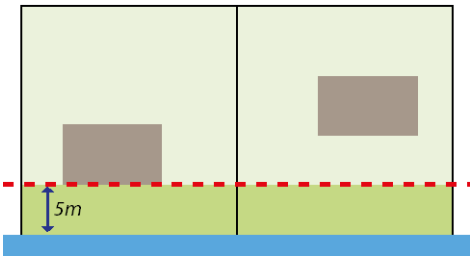
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

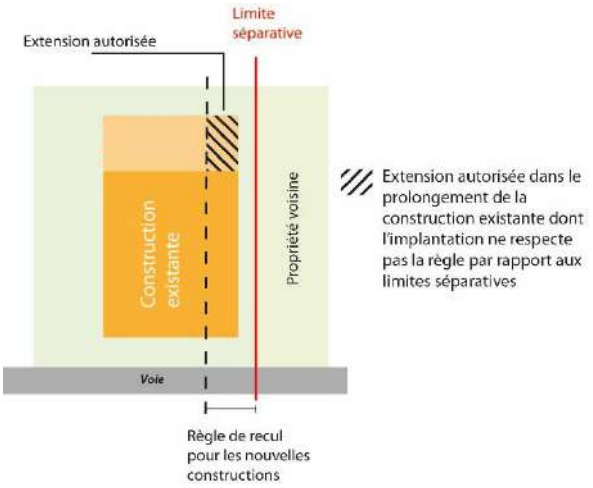
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

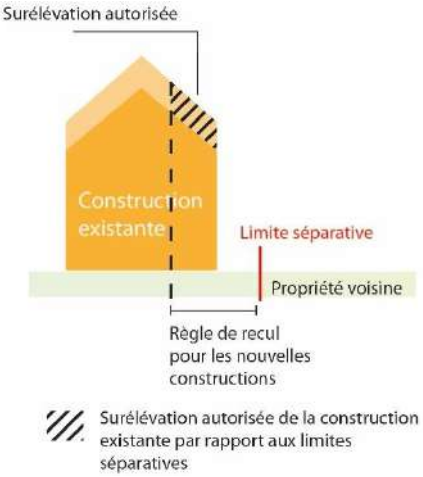
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (6m/ 3m): la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **8 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **3 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

La règle générale ne s'applique pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine non couverte
- entre deux constructions annexes

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

La règle générale fixée au II-C-1 ne s'applique pas pour les modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas inférieure à 8 mètres en cas de vue et 3 mètres dans les autres cas.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **45 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10,5 mètres** au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et à **7,5 mètres** à l'égout du toit, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles ou R+1+Attique.

II-E 2 Règles particulières

En zone UB0a

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+comble non aménageable ou RDC.

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale, dans une bande de 15 mètres maximum, comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

En zone UB0a, au-delà d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement les constructions devront privilégier un éclairage zénithal.

- *Pour les protections contre les vents* :

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Sur le territoire de Patay, les toitures seront obligatoirement à pente.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à :

- des tuiles plates ou petits moules ,
- des tuiles mécaniques sauf lorsqu'elles sont d'aspect ondulé.
- des ardoises
- du zinc.

En conséquence, les couvertures d'aspect métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

En zone UB0a, au-delà d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement les combles seront non aménageables.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses font 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

35 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, la conservation maximale des espaces verts existants est privilégiée.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.
Le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

*

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

II-H 2 Règles particulières

- *Aménagement et/ou extension d'une construction existante :*

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 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 ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

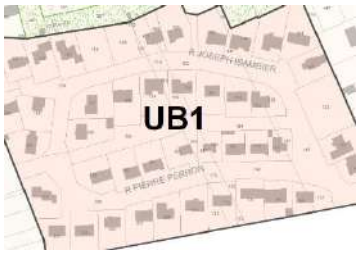
Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UB 1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone



Localisation

Patay ; Sougy ; Chevilly ; Bricy ; Boulay-les-Barres ; Gidy et Cercottes

Caractéristiques de la zone

Secteur résidentiel composé majoritairement de maisons

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'alignement ou retrait
En cas de retrait : au minimum 5 m
UB1b* : retrait 5 m minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur une limite séparative maximum ou en retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s) et 12 m sur une limite sauf UB1a 12 m par rapport à la zone A ou N

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :
Au minimum 6 m sans vue / 12 m si vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

40 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

40% minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
10 m au faîtage
En UB1b : 3,5 m à l'égout et ~~7~~ 8 m au faîtage
En UB1a : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage au-delà de la bande de 20 m

UB1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UB1

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Les nouvelles constructions agricoles ayant vocation à entreposer des produits inflammables.		
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans l'OAP thématique Habitat devront être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

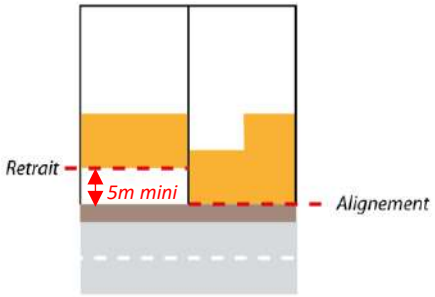
Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres.**



II-A 2 Règles particulières

En zone UB1b*

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimale est fixée à 5 mètres.

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale, en cas de retrait est de 3 mètres.

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

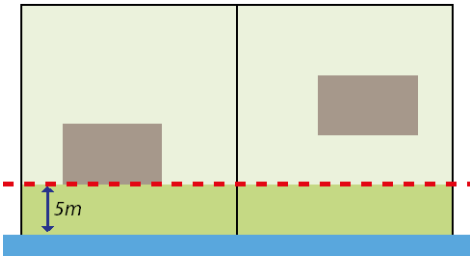
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

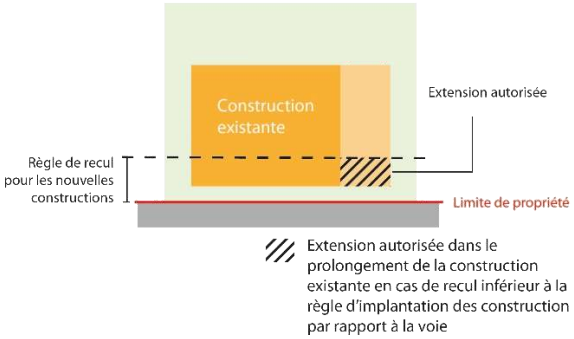
- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

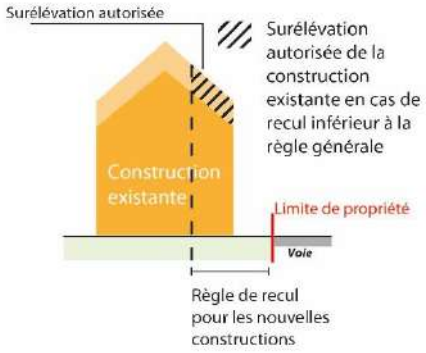
Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;

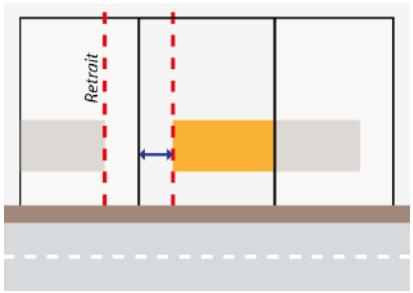




II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

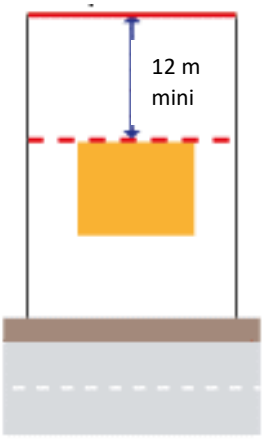
II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative maximum ou en retrait.**



Les constructions doivent être implantées en retrait de **12 mètres** minimum de l'une des limites séparatives au choix (latérales ou de fond de terrain).

Limite séparative au choix



Cette règle ne s'applique pas en zone **UB1a.**

Pour les autres retraits et pour tout retrait en zone UB1a, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de construction agricole (hangar)*

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait avec une marge de retrait de 6 mètres minimum. Une implantation en limite séparative est autorisée si celles-ci sont adossées à une construction principale existante déjà implantée en limite séparative.

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière à l'angle de plusieurs voies*

Dans ce cas spécifique, la marge de retrait de 12 mètres imposée sur une limite séparative au choix au II-B-1 peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des éoliennes domestiques*

Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

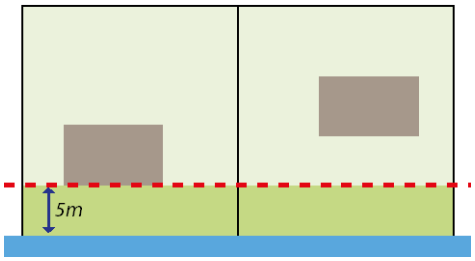
- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

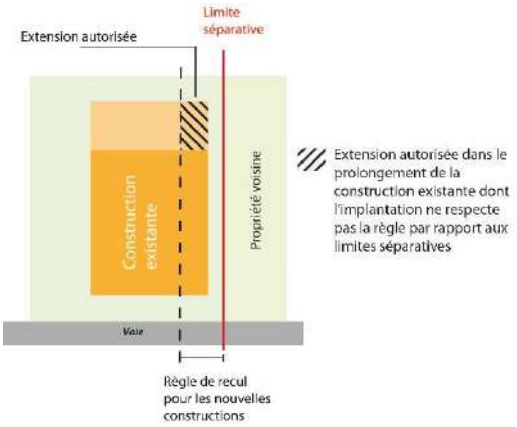
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

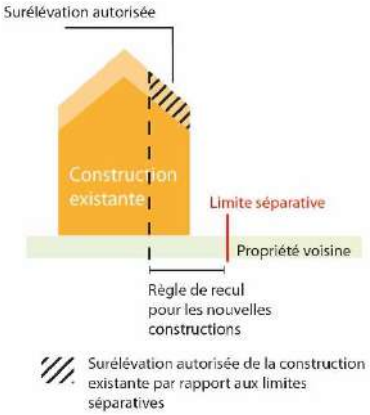


De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (6m/3m): la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **12 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **6 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

La règle générale ne s'applique pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte)

- entre deux constructions annexes

  - *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

La règle générale fixée au II-C-1 ne s'applique pas pour les modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas inférieure à 12 mètres en cas de vue et 6 mètres dans les autres cas.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

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

II-D 2 Règles particulières

Pour les constructions à destination de bureaux, d'industrie autorisées dans la zone, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles ou R+1+Attique.

II-E 2 Règles particulières

En zone UB1b et UB1b*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres** au faîtage et à **3,5 mètres** à l'égout du toit, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+comble ou RDC.

En zone UB1a

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+comble non aménageable ou RDC.

- *Construction agricole*

La hauteur maximale des nouvelles constructions agricoles est fixée à 7mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale imposée dans la zone, la hauteur maximale est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.
En zone UB1a, au-delà d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement les constructions devront privilégier un éclairage zénithal.

- *Pour les protections contre les vents* :

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Sur le territoire de Patay, les toitures seront obligatoirement à pente.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à :
- des tuiles plates ou petits moules,
- des tuiles mécaniques sauf lorsqu'elles sont d'aspect ondulé.
- des ardoises
- du zinc.

En conséquence, les couvertures d'aspect métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

En zone UB1a, au-delà d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement les combles seront non aménageables.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses font 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires

doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, la conservation maximale des espaces verts existants est privilé

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

II-H 2 Règles particulières

- *Aménagement et/ou extension d'une construction existante :*

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 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 ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront

dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

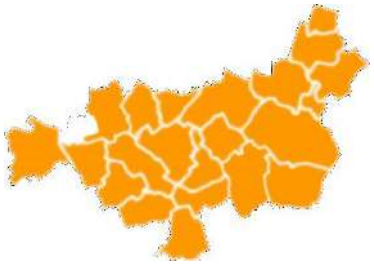
Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UB 2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone

Localisation



Toutes les communes sauf La Chapelle-Onzerain

Caractéristiques de la zone

Secteur résidentiel moins dense composé majoritairement de maisons individuelles

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

UB2

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En retrait de 5 m minimum et implantation dans une bande constructible de 5 à 35 m par rapport à la rue

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur une limite séparative maximum ou en retrait
En cas de retrait : au minimum 6 m si vue(s) / 3 m sans vue / 15 m sur une limite sauf en UB2a
12 m par rapport à la zone A ou N

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :

Au minimum 15 m

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

25 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
8 m au faîtage
En UB2a : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage au-delà de la bande de 35m

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UB2

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Les nouvelles constructions agricoles ayant vocation à entreposer des produits inflammables.		Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans l'OAP thématique Habitat devront être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

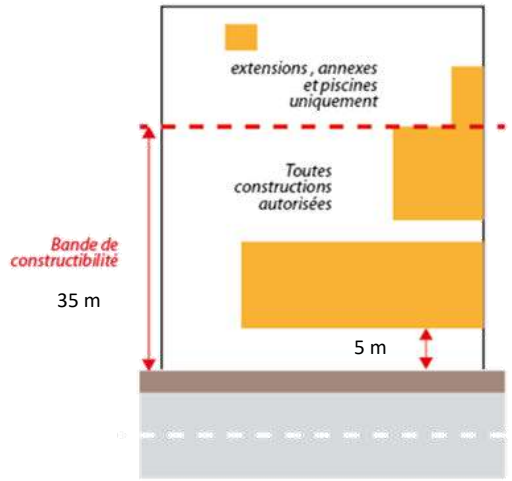
En zones UB2 et UB2a

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement

En zone UB2

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de **5 à 35 mètres** par rapport à l'alignement.

Au-delà de la bande de 35 mètres, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H, les constructions annexes et les piscines.



Cette disposition ne s'applique pas à la zone UB2a

II-A 2 Règles particulières

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

La marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale est fixée à 3 mètres.

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

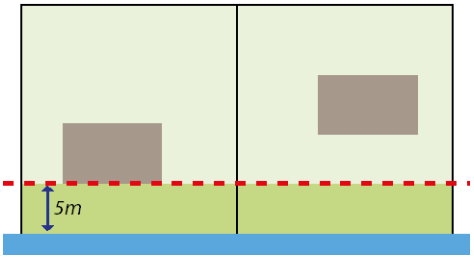
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



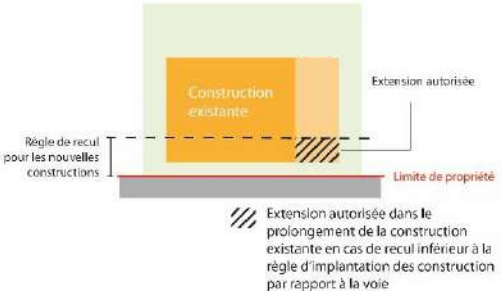
- *Pompes à chaleur et chaudières à condensation*

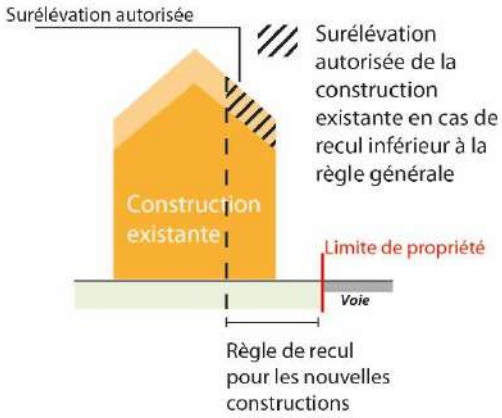
Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5m): la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;



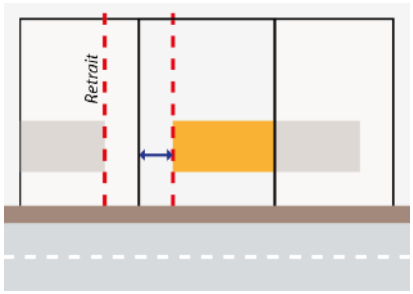


II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

En zones UB2 et UB2a

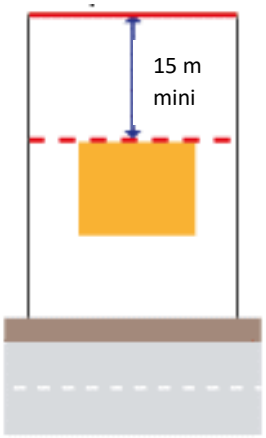
Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative maximum ou en retrait.**



En zone UB2

Les constructions doivent être implantées en retrait de **15 mètres** minimum par rapport à l'une des limites séparatives au choix (latérales ou de fond de parcelle).

Limite séparative au choix



Cette disposition ne s'applique pas à la zone UB2a

En zones UB2 et UB2a
Pour les autres retraits en UB2 et tout retrait en UB2a,
les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à 6 **mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

- *Implantation de construction agricole (hangar)*

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait avec une marge de retrait de 6 mètres minimum. Une implantation en limite séparative est autorisée si celles-ci sont adossées à une construction principale existante déjà implantée en limite séparative.

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière à l'angle de plusieurs voies*

En UB2, dans ce cas spécifique, la marge de retrait de 15 mètres imposée sur une limite séparative au choix au II-B-1 peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 ou 15 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Implantation des éoliennes domestiques*

Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

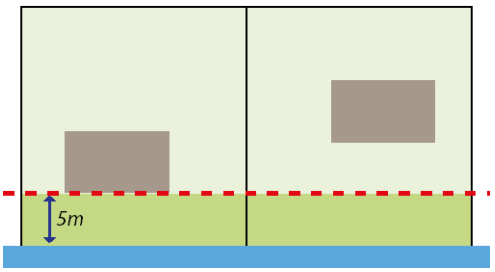
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

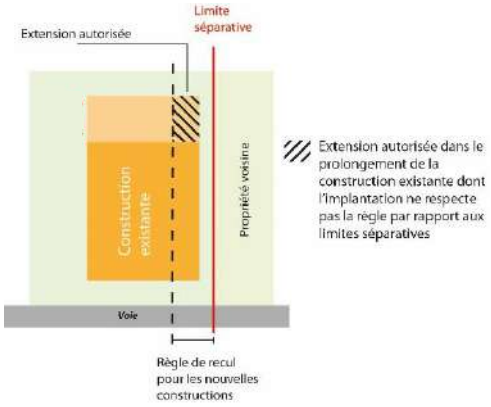
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

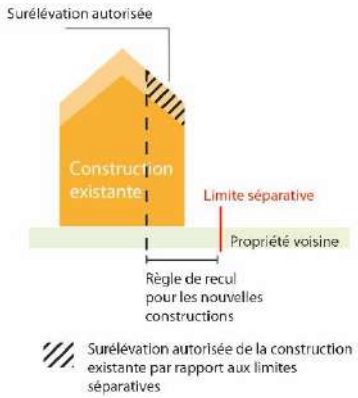
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (6m/3m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **15 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte),
- entre deux constructions annexes.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

La règle générale fixée au II-C-1 ne s'applique pas pour les modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas inférieure à 15 mètres ;

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **25 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

Pour les constructions à destination de bureaux, d'industrie autorisées dans la zone, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres** au faîtage et à **4 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit RDC, R+1+combles ou R+1.

II-E 2 Règles particulières

En zone UB2a

Au-delà d'une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+comble non aménageable ou RDC.

- *Construction agricole*

La hauteur maximale des nouvelles constructions agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale, dans une bande de 15 mètres maximum, comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

En zone UB2a, au-delà d'une bande de 35 mètres, comptée à partir de l'alignement, les constructions devront privilégier un éclairage zénithal.

- *Pour les protections contre les vents* :

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Sur le territoire de Patay, les toitures seront obligatoirement à pente.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à : :

- des tuiles plates ou petits moules,
- des tuiles mécaniques sauf lorsqu'elles sont d'aspect ondulé.
- des ardoises
- du zinc.

En conséquence, les couvertures d'aspect métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.
En zone UB2a, au-delà d'une bande de 35 mètres, comptée à partir de l'alignement, les combles seront non aménageables.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses font 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre pour les constructions à destination de bureaux ou d'industrie autorisées dans la zone.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, la conservation maximale des espaces verts existants est privilégiée.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m
Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre. :

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau Industrie	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

II-H 2 Règles particulières

- *Aménagement et/ou extension d'une construction existante :*

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 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 ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- *Stationnement de caravanes*

Au titre du présent règlement du PLUi-H la possibilité de stationnement de caravanes sur une unité foncière comportant la construction principale à destination d'habitation de l'utilisateur est limitée à une seule caravane. Il convient de privilégier un stationnement au sein de la construction ou dans une construction annexe et éviter le stationnement à l'air libre.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

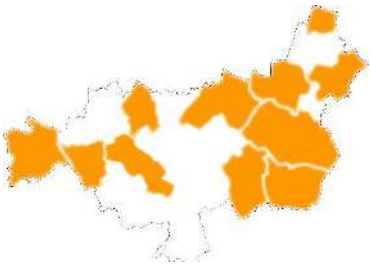
Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UE - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone

Localisation



Villamblain ; Tournoisis ; Saint-Péravy-la-Colombe ; Patay ; Sougy ; Artenay ; Chevilly ; Gidy ; Cercottes ; Lion-en-Beauce et Trinay

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des grands secteurs d'équipements collectifs

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

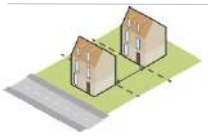
Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement ou retrait

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En limite ou retrait
En cas de retrait 6 m si vue et 3 m dans les autres cas



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle.

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur maximale des constructions

15 m au point le plus haut

UE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UE

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières uniquement s'ils sont relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- Par ailleurs, les *installations classées* soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans les OAP sectorielles spécifiques doivent être respectées.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

II-A 2 Règles particulières

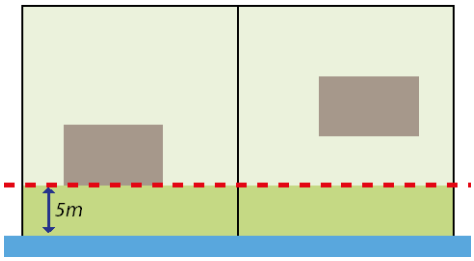
- *Implantation en retrait obligatoire*

En vis-à-vis du linéaire d'implantation en retrait obligatoire identifié sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait conformément à la limite de retrait fixé sur le document graphique.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

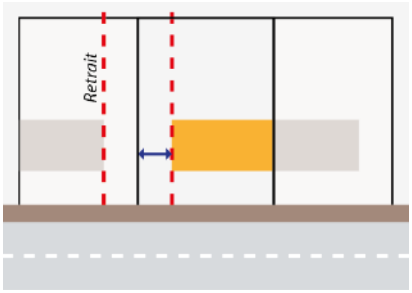
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **en limite séparative ou en retrait.**



Les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à **6 mètres** si la façade comporte au moins une ouverture créant des vues et **3 mètres** dans les autres cas.

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait (6m/3m)*

L'implantation de construction annexe est autorisée en limite séparative.

De plus, sont admis les rampes et voies d'accès dans la marge de retrait.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

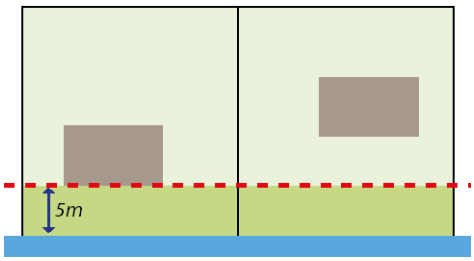
La marge de retrait des constructions est fixée à **5 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone **A** et/ou **N**.

Lorsque l'unité foncière est située à l'angle d'au moins deux limites attenantes avec la zone A et/ou N, la marge de retrait de 5 mètres ne s'applique que sur une limite. Sur les autres limites, la marge de retrait est de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (3m/6m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;

II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+3.

II-E 2 Règles particulières

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents* :

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées à la 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers

peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations privilégiant les essences locales.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, la conservation maximale des espaces verts existants est privilégiée.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-après.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils 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.

Accès :

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront

dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

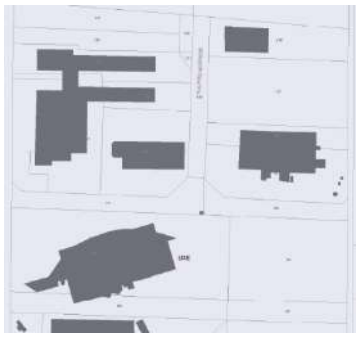
Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

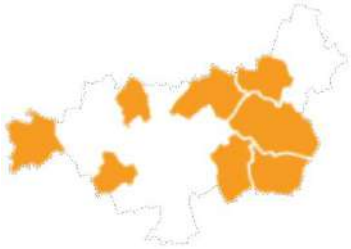
Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UAE1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone



Localisation



Communes concernées

Gidy, Villamblain ; Patay ; Saint-Sigismond ; Sougy ; Artenay ; Chevilly et Cercottes

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des zones d'activités économiques mixtes

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

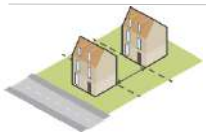
A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : au minimum 5 m

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur une limite séparative ou en retrait de 6 mètres minimum

12 m par rapport à la zone A ou N



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

70 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

14 m au faîtage

15 m à l'acrotère

UAE1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont strictement nécessaires au fonctionnement et/ou gardiennage et intégrés ou accolés au bâtiment d'activité.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à la réalisation de travaux d'infrastructure publique et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains à l'exception de ceux autorisés sous condition.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction ou de réalisation d'infrastructures publiques et aménagements autorisés.

- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue…)

- Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

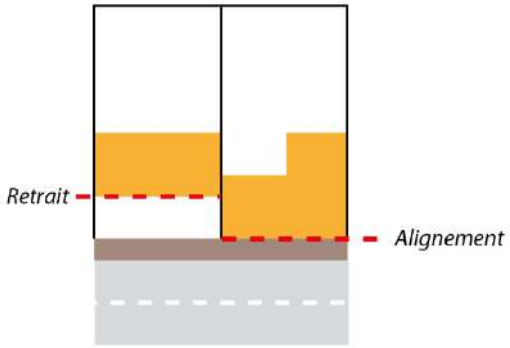
Les orientations fixées dans l'OAP thématique Activités économiques doivent être respectées

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres**.



II-A 2 Règles particulières

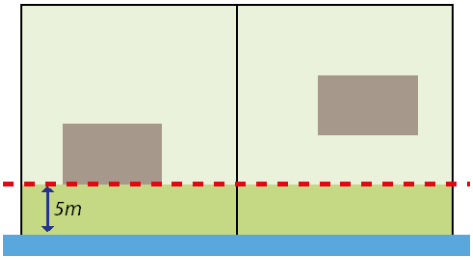
- *Implantation en retrait obligatoire*

En vis-à-vis du linéaire d'implantation en retrait obligatoire identifié sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait conformément à la limite de retrait fixé sur le document graphique.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

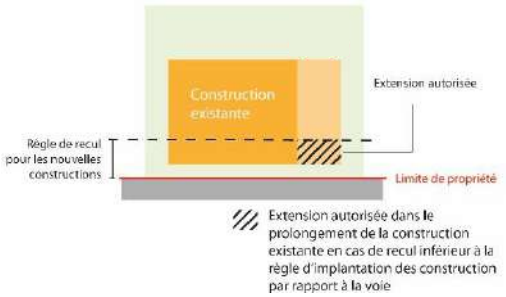
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

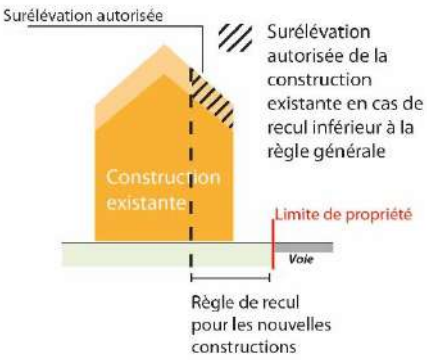


- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5 m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative ou en retrait.**

Par rapport aux *limites séparatives*, les constructions peuvent être implantées :

- Sur l'une des *limites séparatives* et en retrait de **6 mètres minimum** des autres *limites séparatives*, sous réserve du respect des normes de sécurité et d'incendie (mur coupe-feux).

II-B 2 Règles particulières

- *Cas des parcelles en limite avec les zones UA, UB, UH*

La marge de retrait des constructions est fixée à **6 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone UA, UB ou UH.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans la marge de retrait :
- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) .

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes.

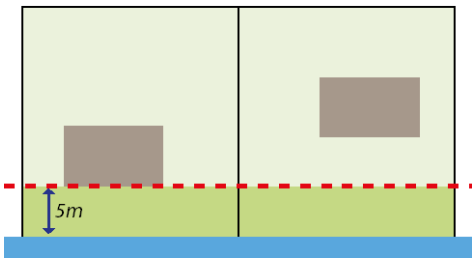
- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

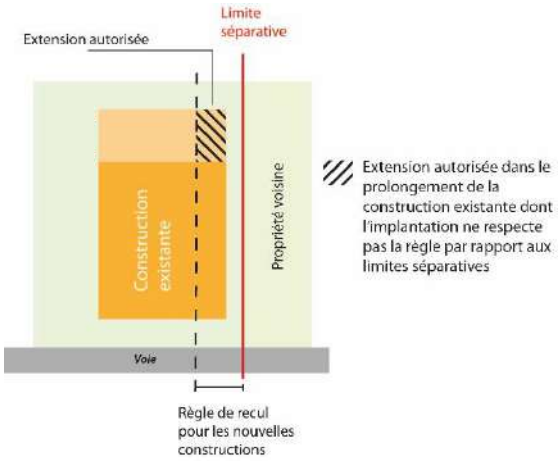


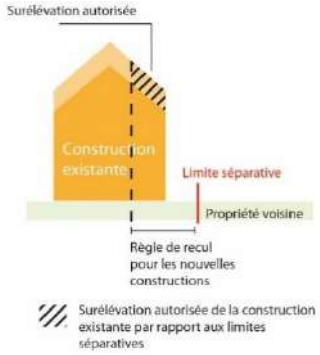
- *Implantation des éoliennes domestiques*

Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait (6 m), dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres** au faîtage ou **15 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+4.

II-E 2 Règles particulières

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

- *Prescriptions complémentaires applicables*

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

II-G 2 Règles particulières

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

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES		Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
	Industrie	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des

ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

- *Les eaux industrielles :*

Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L1331-1 du Code de la santé publique sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L1331-10 (R1336-1) du Code de la santé publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est donc soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente.

Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

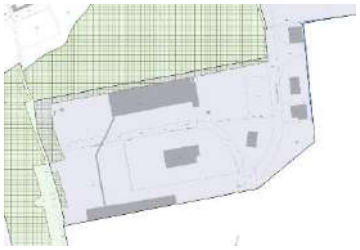
III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UAE2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Extrait de la zone



Localisation

Gidy

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des zones d'activités économiques dédiées à des activités spécifiques

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

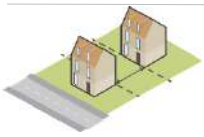
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Retrait obligatoire 10 mètres minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En retrait

Distance de retrait : hauteur de la construction / 2 avec un minimum de 8 mètres



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle

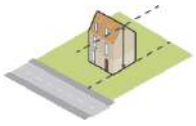
Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

70 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière



Hauteur maximale des constructions

Au maximum 25 m au point le plus haut

UAE2

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UAE2

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont strictement nécessaires au fonctionnement et/ou gardiennage et intégrés ou accolés au bâtiment d'activité.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou des travaux d'infrastructure publique et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains, hormis ceux autorisés sous condition.
- Les dépôts dans des enceintes non closes et couvertes, de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction, ou de réalisation d'infrastructure publique et aménagements autorisés.
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue…)
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

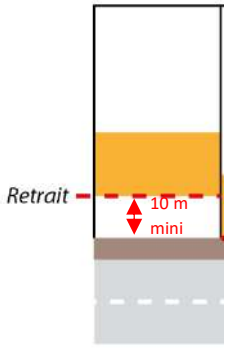
Les orientations fixées dans l'OAP thématique Activités économiques doivent être respectées.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport à l'alignement avec une marge minimale fixée à **10 mètres.**



II-A 2 Règles particulières

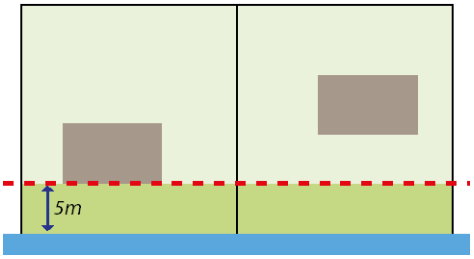
- *Implantation en retrait obligatoire*

En vis-à-vis du linéaire d'implantation en retrait obligatoire identifié sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait conformément à la limite de retrait fixé sur le document graphique.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

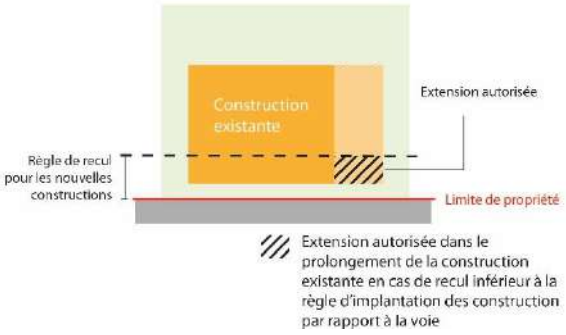
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

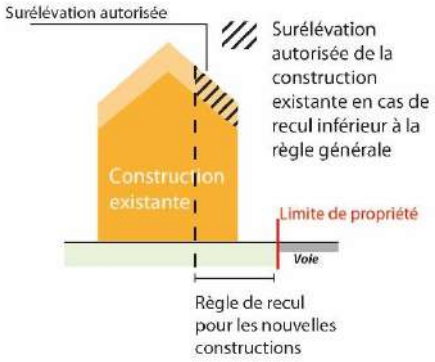


- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;

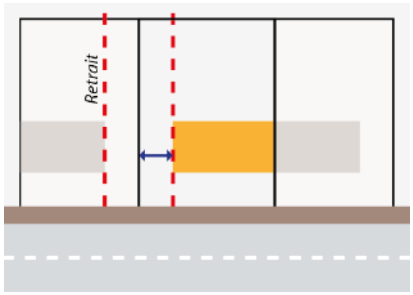




II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport aux limites séparatives**.**



Les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à **8 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Cas des parcelles en limite avec les zones UA, UB, UH*

La marge de retrait des constructions est fixée à **10 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone UA, UB ou UH.

- *Implantation des annexes*

Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait

Sont admis dans la marge de retrait (8 m):

- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (parc de stationnement…)

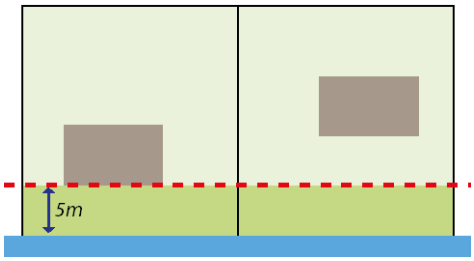
- *Implantation des éoliennes domestiques*

Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

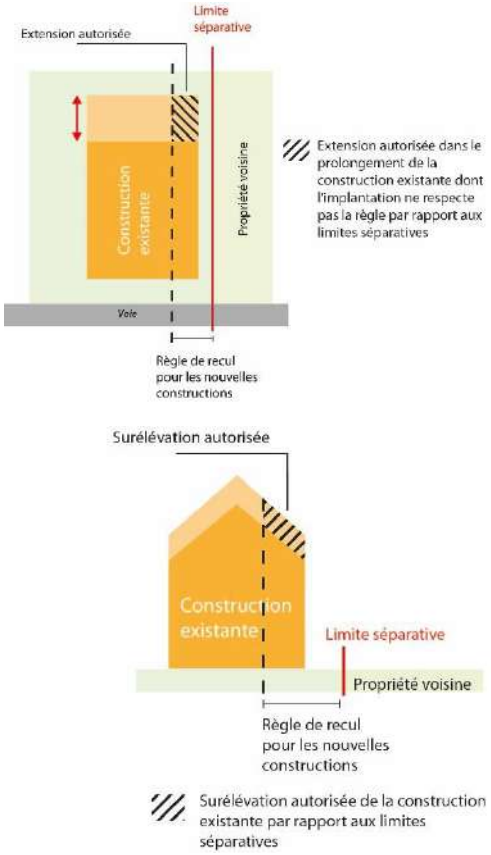
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **25 mètres** au point le plus haut.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Composition générale et volumétrie des constructions
Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans la mesure du possible, elles 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toute façade en vis-à-vis des voies de desserte publiques ou privées ne peut être aveugle.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

15 % minimum de la superficie du terrain doivent être conservés ou aménagés en espace vert de pleine terre planté et paysager.

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Commerces de gros	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
	Industrie Entrepôt	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes : **Destinations**	**Sous-destinations**	**Règles de stationnement vélo**
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leur longueur ne pourra être supérieure à 50 mètres maximum

- Accès permettant le raccordement d'un seul terrain à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres ;
- Accès permettant le raccordement plusieurs terrains à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres ;

Voirie :

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;

- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

- *Les eaux industrielles :*

Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L1331-1 du Code de la santé publique sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L1331-10 (R1336-1) du Code de la santé publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est donc soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente.

Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UM - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Boulay les Barres, Bricy

Caractéristiques de la zone

La zone correspond à la base aérienne 123 gérée par le ministère des Armées.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

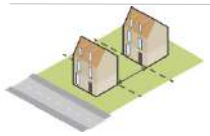
Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement ou retrait

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En limite ou retrait



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle.

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- *Zone vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées **en limite séparative ou en retrait.**

II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

II-E La hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations privilégiant les essences locales.

II-H Stationnement

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-après.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement Hébergement	Le nombre de places à réaliser doit être adapté aux besoins des usagers
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils 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.

Accès :

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront

dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. LES ZONES À URBANISER

FICHE D'IDENTITÉ DES ZONES À URBANISER

Deux types de zones à urbaniser existent :

1. Les zones ouvertes à l'urbanisation et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : **1AU**

2. Les zones à urbaniser fermées et ne pouvant être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une évolution du PLUi-H ultérieure : **2AU**

1. Les zones 1AU

Les zones à urbaniser sont de plusieurs types et leurs règlements se rattachent à ceux des zones U existantes.

Elles sont composées :

- des zones à urbaniser à dominante résidentielle : **1AUb0 , 1AUb1 et 1AUb2**
- des zones à urbaniser à dominante équipement :**1AUe**
- des zones à urbaniser à dominante activités économiques : **1AUae1 e, 1AUae2 et 1AUae3**

2. Les zones 2AU

Elles sont composées :

- des zones à urbaniser à dominante résidentielle : **2AUb**
- des zones à urbaniser à dominante équipement :**2AUe**
- des zones à urbaniser à dominante activités économiques : **2AUae**

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUb0 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Artenay et Gidy

Caractéristiques de la zone

La zone 1AUb0 correspond aux secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle à dominante habitation.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

1AUb0

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

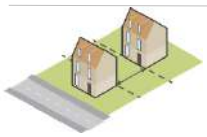
A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : 5 mètres minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrains

Sur au moins une limite ou en retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s)
12 m par rapport à la zone A ou N

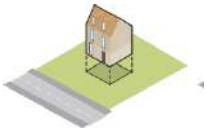


Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :

Au minimum 3m sans vue/ 8 m avec vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village



Emprise au sol maximale des constructions

45 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

35% minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

10,5 m au faîtage

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb0

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUb0 identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.
L'opération devra respecter les orientations définies dans les OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dès lors qu'elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans des OAP doivent être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

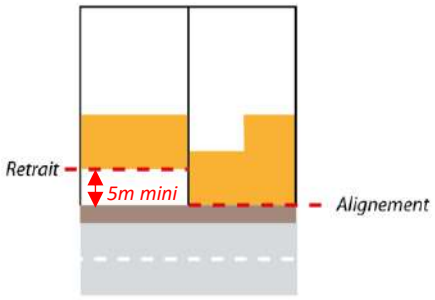
Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres**.



II-A 2 Règles particulières

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale est fixée à 3 mètres.

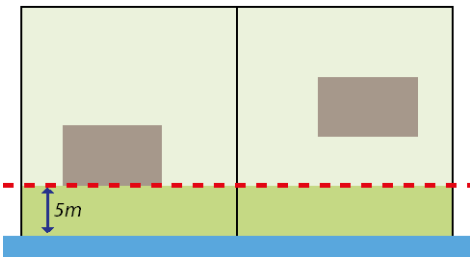
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

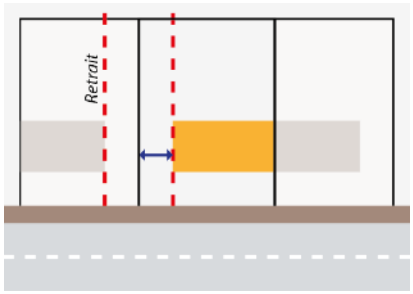
- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative ou en retrait.**



En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
:
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

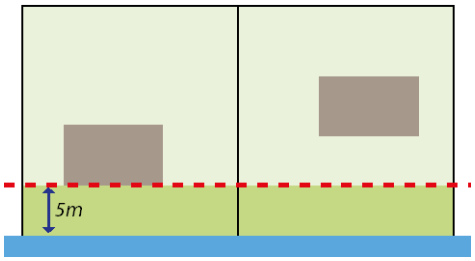
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **8 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **3 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

La règle générale ne s'applique pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte)
- entre deux constructions annexes

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **45 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10,5 mètres** au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et à **7,5 mètres** à l'égout du toit, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles ou R+1+Attique.

II-E 2 Règles particulières

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à : :
-des tuiles plates ou petits moules,
- des tuiles mécaniques sauf lorsqu'elles sont d'aspect ondulé,
- des ardoises,
- du zinc.
En conséquence, les couvertures d'aspect métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses font 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit par des :

- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

35 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, des aménagements paysagers et/ou arborés favorisant le maintien de la biodiversité et des espèces protégés doivent être prévus.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;

- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUb 1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Cercottes ; Chevilly,Gidy et Patay

Caractéristiques de la zone

La zone 1AUb1 correspond aux secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle à dominante habitation.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

1AUb1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

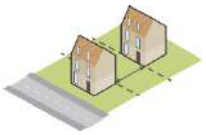
A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : au minimum 5 m

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur une limite séparative maximum ou en retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s) et 12 m sur une limite
12 m par rapport à la zone A ou N



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :
Au minimum 3 m sans vue / 8 m si vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

40 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

40% minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

10 m au faîtage

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb1

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUb1 identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.
L'opération devra respecter les orientations définies dans les OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans les OAP doivent être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

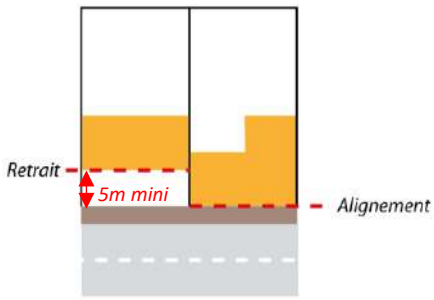
Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres.**



II-A 2 Règles particulières

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

La marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale est fixée à 3 mètres.

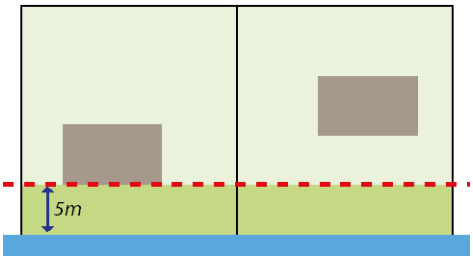
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

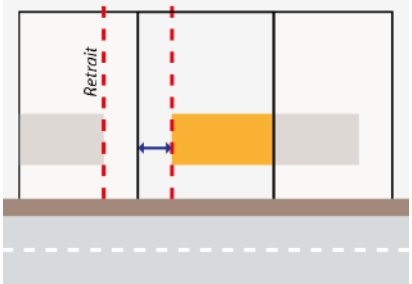
- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

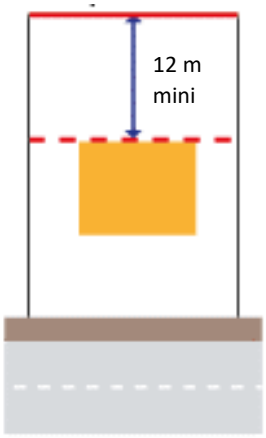
II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative maximum ou en retrait.**



Les constructions doivent être implantées en retrait de **12 mètres** minimum de l'une des limites séparatives au choix (latérales ou de fond de terrain).

limite séparative au choix



Pour les autres retraits, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière à l'angle de plusieurs voies*

Dans ce cas spécifique, la marge de retrait de 12 mètres imposée sur une limite séparative au choix au II-B-1 peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
:
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

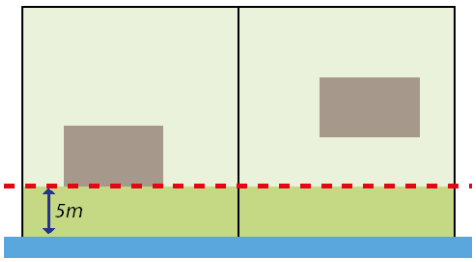
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **8 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **3 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

La règle générale ne s'applique pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte)
- entre deux constructions annexes

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

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

II-D 2 Règles particulières

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles ou R+1+Attique.

II-E 2 Règles particulières

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à : :
-des tuiles plates ou petits moules,
- des tuiles mécaniques sauf lorsqu'elles sont d'aspect ondulé,
- des ardoises,
- du zinc.
En conséquence, les couvertures d'aspect métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte.

Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses font l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.

Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit par des :

- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

1AUb1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUb 2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Gémigny ; Gidy ; Huêtre ; Rouvray-Ste-Croix ; Sougy ; St Péravy-la-Colombe ; Tournoisis ; Villeneuve-sur-Conie ; Bricy et Coinces

Caractéristiques de la zone

La zone 1AUb2 correspond aux secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle à dominante habitation.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En retrait de 5 m minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur une limite séparative maximum ou en retrait
En cas de retrait : au minimum 6 m si vue(s) / 3 m sans vue
15 m sur une limite

12 m par rapport à la zone A ou N

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :

au minimum 8 m si vue(s) / 3 m sans vue

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

25 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
8 m au faîtage

1AUb2

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb 2

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUb2 identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.
L'opération devra respecter les orientations définies dans les OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans les OAP doivent être respectées.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement

II-A 2 Règles particulières

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

La marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale est fixée à 3 mètres.

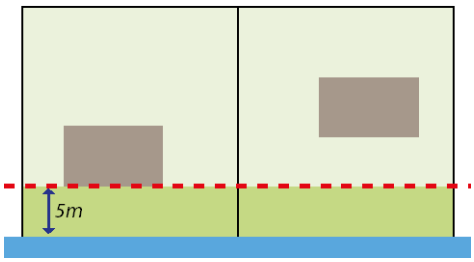
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



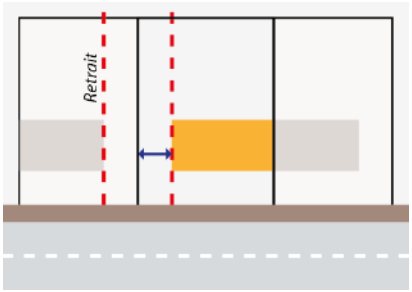
- *Pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

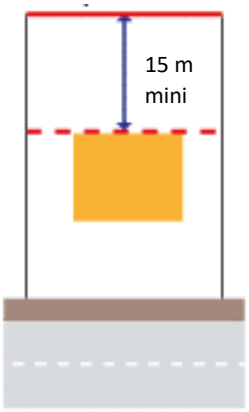
II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative maximum ou en retrait.**



Les constructions doivent être implantées en retrait de **15 mètres** minimum par rapport à l'une des limites séparatives au choix (latérales ou de fond de parcelle).

Limite séparative au choix



Pour les autres retraits, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres** ,
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière à l'angle de plusieurs voies*

Dans ce cas spécifique, la marge de retrait de 15 mètres imposée sur une limite séparative au choix au II-B-1 peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 ou 15 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

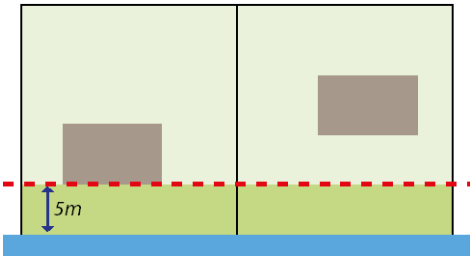
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **8 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **3 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte) ;
- entre deux constructions annexes

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **25 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres** au faîtage et à **4 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles ou R+1.

II-E 2 Règles particulières

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Zone vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à : :
-des tuiles plates ou petits moules,
- des tuiles mécaniques sauf lorsqu'elles sont d'aspect ondulé,
- des ardoises,
- du zinc.
En conséquence, les couvertures d'aspect métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré

de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses font l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :
- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit par des :
- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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 à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

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

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, des aménagements paysagers et/ou arborés favorisant le maintien de la biodiversité et des espèces protégés doivent être prévus.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m
Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre :

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau Industrie	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

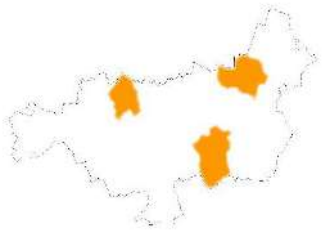
Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUe - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation



Patay, Gidy et Artenay

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP à destination d'équipements collectifs. L'implantation et le gabarit des nouvelles constructions doivent respecter les règles de la zone UE

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

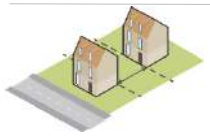
Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement ou retrait

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En limite ou retrait
En cas de retrait 6 m si vue et 3 m dans les autres cas



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle.

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur maximale des constructions

15 m au point le plus haut

1AUe

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUe identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.
L'opération devra respecter les orientations définies dans les OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières uniquement s'ils sont relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- Par ailleurs, les *installations classées* soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Les orientations fixées dans les OAP sectorielles spécifiques doivent être respectées.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

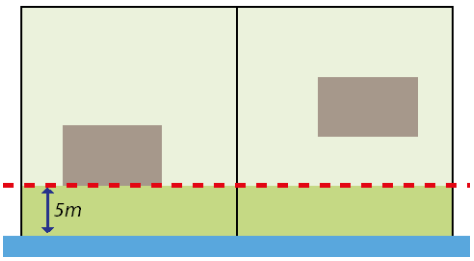
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

II-A 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

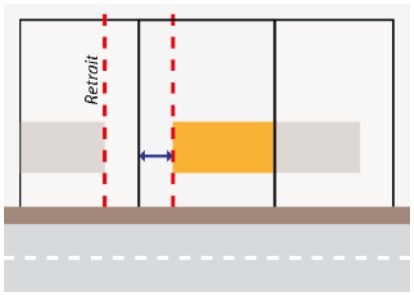
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **en limite séparative ou en retrait.**



Les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à **6 mètres** si la façade comporte au moins une ouverture créant des vues et **3 mètres** dans les autres cas.

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait (6m/3m)*

L'implantation de construction annexe est autorisée en limite séparative.

De plus, sont admis les rampes et voies d'accès dans la marge de retrait.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

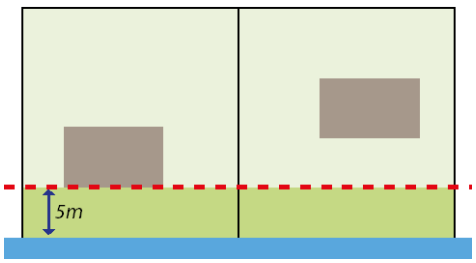
La marge de retrait des constructions est fixée à **5 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone **A** et/ou **N**.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+3.

II-E 2 Règles particulières

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées à la 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.
Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Dans les zones Natura 2000, identifiées sur le document graphique, des aménagements paysagers et/ou arborés favorisant le maintien de la biodiversité et des espèces protégés doivent être prévus.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-dessous.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils 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.

Accès :

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront

dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUae1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Gidy

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des zones de projet faisant l'objet d'OAP à destination d'activités économiques

L'implantation et le gabarit des nouvelles constructions doivent respecter les règles de la zone UAE2.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

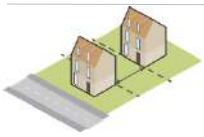
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Retrait obligatoire 10 mètres minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En retrait

Distance de retrait : hauteur de la construction / 2 avec un minimum de 8 mètres



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

70 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

Au maximum 25 m au point le plus haut

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUae1 identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.
L'opération devra respecter les orientations définies dans les OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont strictement nécessaires au fonctionnement et/ou gardiennage et intégrés ou accolés au bâtiment d'activité.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains, hormis ceux autorisés sous condition
- Les dépôts dans des enceintes non closes et couvertes, de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue…)
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

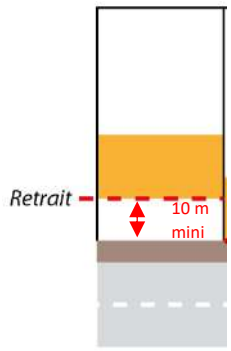
Les orientations fixées dans les OAP doivent être respectées.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport à l'alignement avec une marge minimale fixée à **10 mètres.**

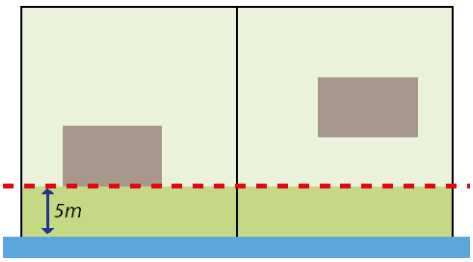


II-A 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

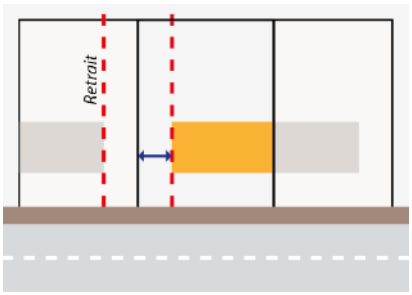
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport aux limites séparatives**.**



Les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à **8 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation des annexes*

Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait

Sont admis dans la marge de retrait (8 m):

- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (parc de stationnement…)

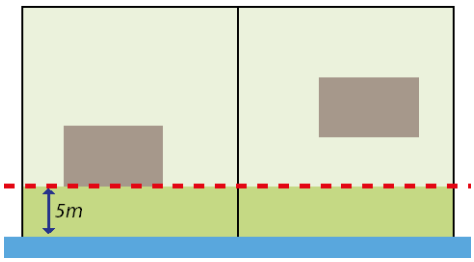
- *Cas des parcelles en limite avec les zones A ou N*

La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A ou N.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **25 mètres** au point le plus haut.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans la mesure du possible, elles doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toute façade en vis-à-vis des voies de desserte publiques ou privées ne peut être aveugle.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

15 % minimum de la superficie du terrain doivent être conservés ou aménagés en espace vert de pleine terre planté et paysager.

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Commerces de gros	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
	Industrie Entrepôts	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leur longueur ne pourra être supérieure à 50 mètres maximum

- Accès permettant le raccordement d'un seul terrain à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres ;
- Accès permettant le raccordement plusieurs terrains à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres ;

Voirie :

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

- *Les eaux industrielles :*

Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L1331-1 du Code de la santé publique sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L1331-10 (R1336-1) du Code de la santé publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est donc soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente.

Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

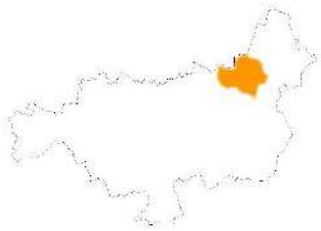
III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUae2 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation



Artenay

Caractéristiques de la zone

Il s'agit du secteur d'Artenay faisant l'objet d'OAP à destination d'activités économiques mixtes.

En effet, cette zone permettra l'implantation d'activités mixtes (activités de logistique, entreprises, restauration, services,…) mais également d'équipements.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

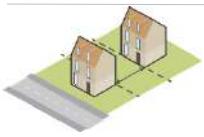
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Retrait obligatoire 10 mètres minimum

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En retrait

Distance de retrait : hauteur de la construction / 2 avec un minimum de 8 mètres



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

70 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

Au maximum 16 m au point le plus haut (25 m possible sous certaines conditions)

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUae2

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUae2 identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.
L'opération devra respecter les orientations et la programmation définies dans l'OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont strictement nécessaires au fonctionnement et/ou gardiennage et intégrés ou accolés au bâtiment d'activité.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement les constructions respectant les principes d'aménagement et la programmation fixés dans l'OAP sectorielle Artenay-projet spécifique.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement les constructions respectant les principes d'aménagement et la programmation fixés dans l'OAP sectorielle Artenay-projet spécifique.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains, hormis ceux autorisés sous condition.
- Les dépôts dans des enceintes non closes et couvertes, de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue…)
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

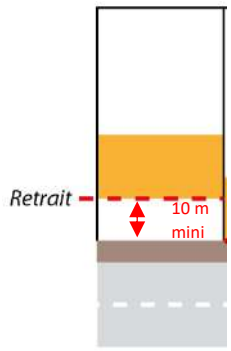
Les orientations fixées dans les OAP doivent être respectées.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport à l'alignement avec une marge minimale fixée à **10 mètres.**



II-A 2 Règles particulières

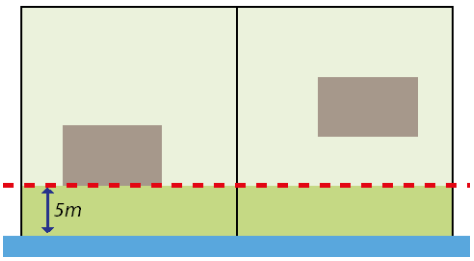
- *Implantation en retrait obligatoire*

En vis-à-vis du linéaire d'implantation en retrait obligatoire identifié sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait conformément à la limite de retrait fixé sur le document graphique soit 15 mètres ou 30 mètres de l'axe suivant les cas.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

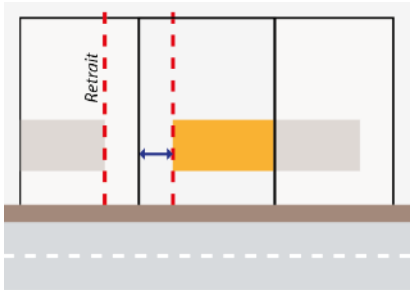
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées **en retrait** par rapport aux limites séparatives**.**



Les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à **8 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Cas des parcelles en limite avec les zones UA, UB, UH*

La marge de retrait des constructions est fixée à **10 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone UA, UB ou UH.

- *Implantation des annexes*

Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait

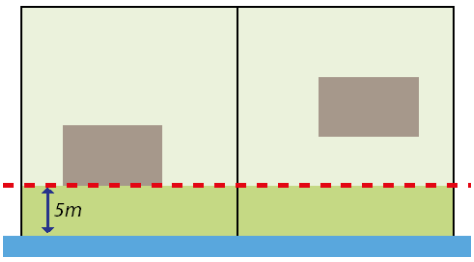
Sont admis dans la marge de retrait (8 m):

- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (parc de stationnement…)

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur peut toutefois être dépassée **avec un maximum de 25 mètres** sur une surface n'excédant pas **20 %** de l'emprise au sol totale des constructions sous réserve des respects des règles édictées concernant l'aspect extérieur

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelable et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans la mesure du possible, elles 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toute façade en vis-à-vis des voies de desserte publiques ou privées ne peut être aveugle.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

15 % minimum de la superficie du terrain doivent être conservés ou aménagés en espace vert de pleine terre planté et paysager.

Les bassins non étanches et paysagers peuvent être comptabilisés dans la part d'espaces verts de pleine terre.

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Commerces de gros	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher.
	Industrie Entrepôts	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	<u>L'espace possèdera une superficie de :</u> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leur longueur ne pourra être supérieure à 50 mètres maximum

- Accès permettant le raccordement d'un seul terrain à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres ;
- Accès permettant le raccordement plusieurs terrains à une voie de desserte : largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres ;

Voirie :

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

- *Les eaux industrielles :*

Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L1331-1 du Code de la santé publique sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L1331-10 (R1336-1) du Code de la santé publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est donc soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente.

Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUae3 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Communes concernées :

Patay ; Cercottes

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des secteurs de Patay et de Cercottes à destination d'activités artisanales ou économiques mixtes hors logistiques faisant l'objet d'OAP sectorielles.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

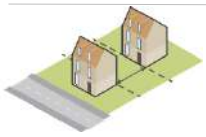
A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : au minimum 5 m

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

Sur une limite séparative ou en retrait de 6 mètres minimum

12 m par rapport à la zone A ou N



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

70 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière

Hauteur maximale des constructions

14 m au faîtage

15 m à l'acrotère

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUae3

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement dans le cas où ils sont strictement nécessaires au fonctionnement et/ou gardiennage et intégrés ou accolés au bâtiment d'activité.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à la réalisation de travaux d'infrastructure publique et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains hormis ceux autorisés sous condition.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction ou de réalisation d'infrastructures publiques et aménagements autorisés.

- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue…)

- Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

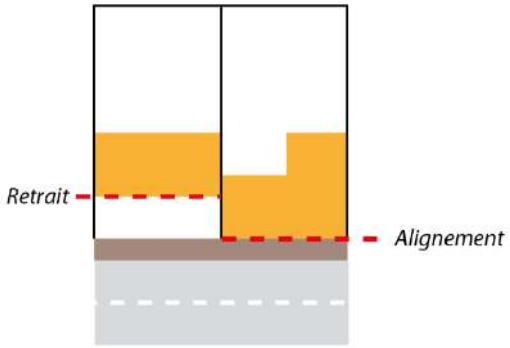
Les orientations fixées dans l'OAP thématique Activités économiques doivent être respectées

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres**.



II-A 2 Règles particulières

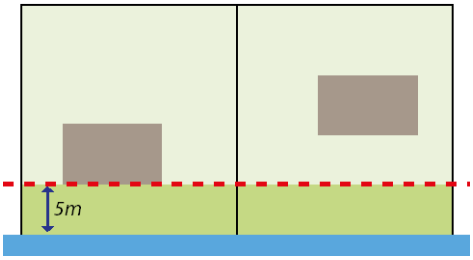
- *Implantation en retrait obligatoire*

En vis-à-vis du linéaire d'implantation en retrait obligatoire identifié sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait conformément à la limite de retrait fixé sur le document graphique.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

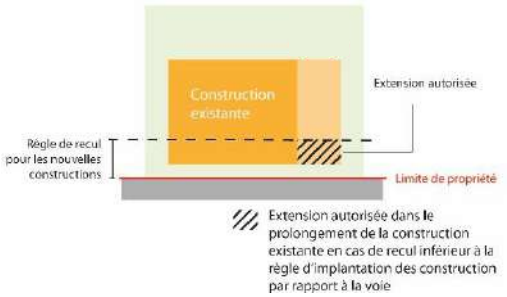
De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

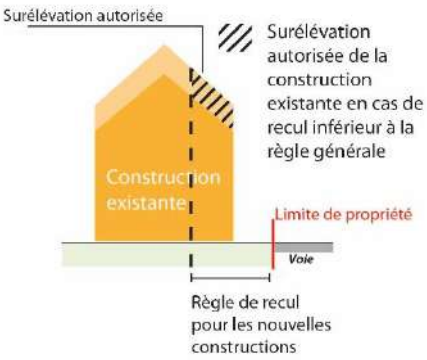


- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5 m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative ou en retrait.**

Par rapport aux *limites séparatives*, les constructions peuvent être implantées :

- Sur l'une des *limites séparatives* et en retrait de **6 mètres minimum** des autres *limites séparatives*, sous réserve du respect des normes de sécurité et d'incendie (mur coupe-feux).

II-B 2 Règles particulières

- *Cas des parcelles en limite avec les zones UA, UB, UH*

La marge de retrait des constructions est fixée à **6 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone UA, UB ou UH.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans la marge de retrait :
- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) .

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes.

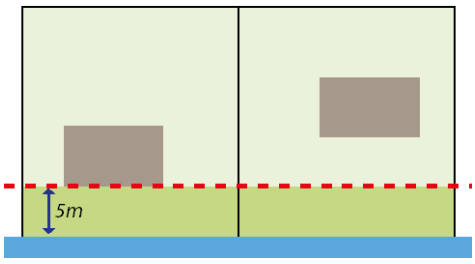
- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

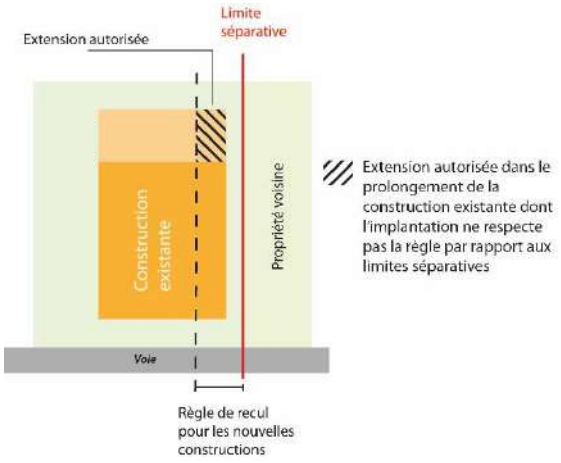


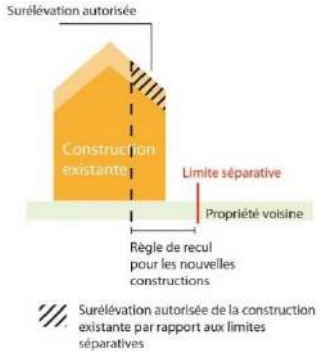
- *Implantation des éoliennes domestiques*

Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait (6 m), dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

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

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres** au faîtage ou **15 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+4

II-E 2 Règles particulières

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

- *Prescriptions complémentaires applicables*

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

II-G 2 Règles particulières

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

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES		Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
	Industrie	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l'activité.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Industrie	Il n'est pas fixé de règle
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu 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.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des

ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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.

- *Les eaux industrielles :*

Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L1331-1 du Code de la santé publique sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L1331-10 (R1336-1) du Code de la santé publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est donc soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente.

Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

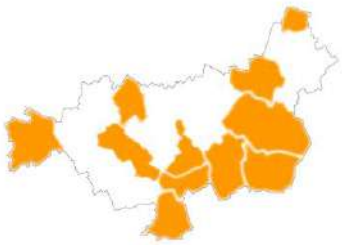
III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 2AU - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation



2AUb : Artenay ; Boulay-les-Barres ; Bucy- Saint-Liphard Chevilly ; Gidy ; Bricy ; Lion-en-Beauce ; St Péravy-la-Colombe ; Villamblain

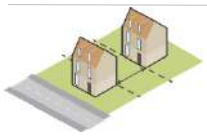
2AUae ou 2AUe : Saint Peravy-la-Colombe

Caractéristiques de la zone

Les zones 2AUb, 2AUae et 2AUe sont destinées à l'urbanisation future. Elles ne disposent pas des équipements d'infrastructures suffisant pour être urbanisées. Elles sont réservées à une opération d'aménagement d'ensemble. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi-H.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Il n'est pas fixé de règle**
Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain	**Il n'est pas fixé de règle**
 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*	**Il n'est pas fixé de règle**

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions	**Il n'est pas fixé de règle**
Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)	**Il n'est pas fixé de règle**
Hauteur maximale des constructions	**Il n'est pas fixé de règle**

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 2AU

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Il n'est pas fixé de règle.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

II-E La hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Il n'est pas fixé de règle.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

II-H Stationnement

I Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle.

III-B Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

3.LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE A - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Toutes les communes

Caractéristiques de la zone

La zone A délimite l'ensemble des espaces agricoles cultivés du territoire. Elle comprend ponctuellement 7 secteurs de taille et de capacité limitées (Aa, Ae, Ae1, Ah, Al, Al1, As) pour prendre en compte des situations existantes spécifiques ou des projets particuliers. Le secteur Am correspond aux espaces agricoles inclus dans le périmètre de la base aérienne 123 d'Orléans- Bricy gérée par le Ministère des Armées. Le secteur Ae2 correspond aux espaces agricoles du territoire susceptibles de pouvoir accueillir des éoliennes pour le développement des énergies renouvelables. Le secteur Ac correspond aux espaces agricoles du territoire où les exploitations de carrières sont autorisées.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'alignement ou en retrait

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En limite ou retrait

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les extensions : 30 % de l'emprise au sol de la construction existante

30 m² pour les annexes

Part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

Il n'est pas fixé de règle

Hauteur maximale des constructions

15 m au point le plus haut

Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) font l'objet de dispositions spécifiques présentées dans les pages ci-après. Le secteur Am autorise toutes les installations et constructions nécessaires aux activités militaires de la base gérée par le Ministère des Armées sous réserve du respect des prescriptions fixées à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme. Le secteur Ae2 autorise l'implantation des éoliennes (mâts) et le secteur Ac autorise les exploitations de carrières.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Les nouvelles constructions indispensables à l'exploitation agricole nécessitant une présence sur place dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximum. Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H, sous condition de ne pas excéder 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H. Les annexes en une ou plusieurs constructions sous condition de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 30 m² par unité foncière. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination logement, et selon les conditions prévues par ledit article.
	Hébergement			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Aa.
	Artisanat et commerce de détail			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration			
	Commerce de gros			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur As. En As, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur As. En As, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum.
	Hébergement hôtelier et touristique			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Ah. En Ah, Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum. Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination hébergement hôtelier et touristique, et selon les conditions prévues par ledit article.
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie			Dans le secteur As et Ac, les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
SECONDAIRES ET TERTIAIRES				Dans le secteur As et Ac, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher. Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination industrie et selon les conditions prévues par ledit article.
	Entrepôt			
	Bureau			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-h dans le secteur As. Dans le secteur As, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination bureau et selon les conditions prévues par ledit article
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Dans le secteur Am	Dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs Ae, Ae1 et Ae2, les constructions existantes et les nouvelles constructions et installations dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			Uniquement les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Aa. Dans le secteur Aa, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Uniquement dans le secteur Al, les constructions existantes. Uniquement dans le secteur Al1, les constructions existantes et les nouvelles constructions.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Hormis dans les secteurs Ac, Al et Al1 les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'infrastructures routières publiques et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- **Dans les zones Natura 2000**, identifiées sur le document graphique, toute construction et installations autorisées dans la zone sous réserve de respecter les prescriptions visées par le dispositif de protection Natura 2000.
- Hormis dans les secteurs Ac, les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières uniquement s'ils sont relatifs à des travaux de construction, ou d'infrastructures routières publiques ou liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- En secteurs Al et Al1, les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité sportive.
- En secteur Ac, les affouillements, exhaussements des sols et l'exploitation de carrières ainsi que leurs accès.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Les orientations fixées dans l'OAP thématique mutation du bâti agricole doivent être respectées.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

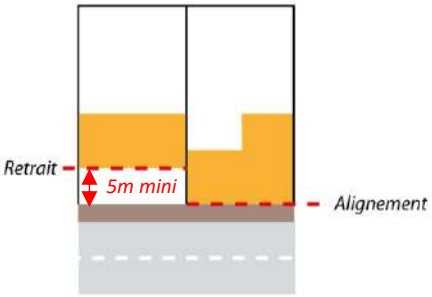
II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

- *Les constructions à destination d'habitation*

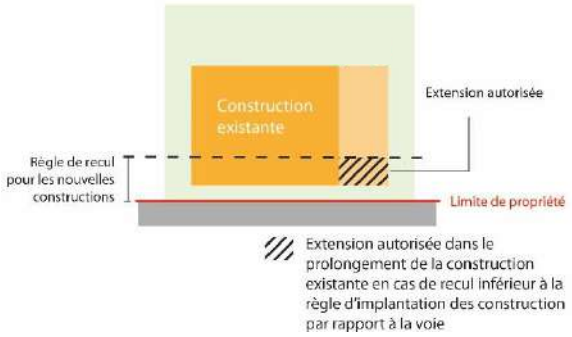
Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

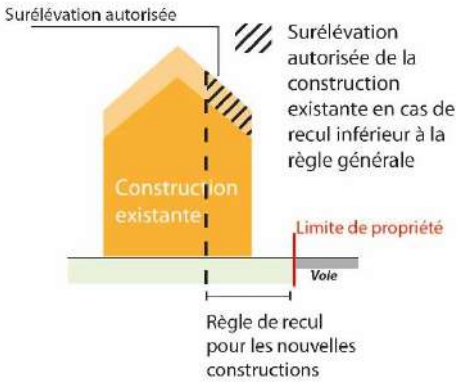
En cas de retrait, la distance minimale est fixée à **5 mètres** minimum.



Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-A 2 Règles particulières

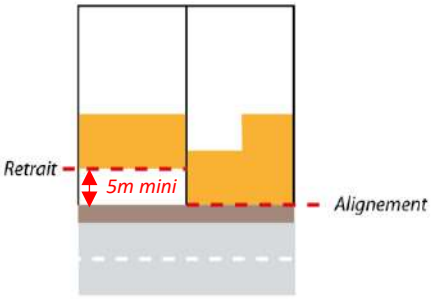
- *En secteurs **Ae, Ae1, Ae2,Aa, Ac, Ah, Al et Al1***

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

- *En secteur **As***

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

En cas de retrait, la distance minimale est fixée à **5 mètres** minimum.

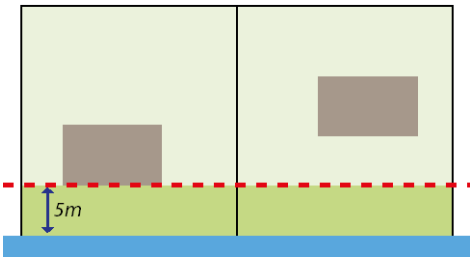


- *En secteur **Am***, il n'est pas fixé de règle.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait.**

- *Les constructions à destination d'habitation*

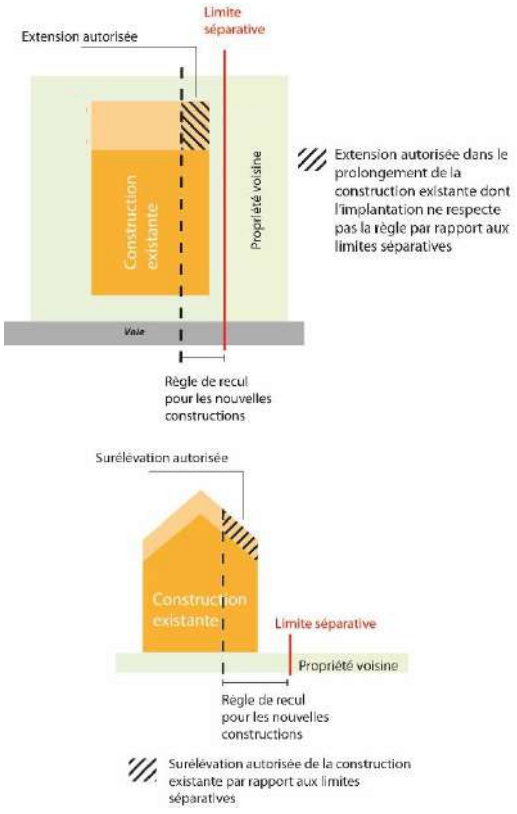
Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait par rapport à l'alignement

En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (6m/3m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;



- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
:
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

II-B 2 Règles particulières

- *En secteurs **Aa Ae, Ae1,Ae2, Ac,Ah, Al et Al1***

Les constructions et installations peuvent être implantées **sur les *limites séparatives* ou en retrait.**

- *En secteur **As***

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait par rapport à l'alignement

En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

- *En secteur **Am***, il n'est pas fixé de règle.

- *Implantation des piscines*

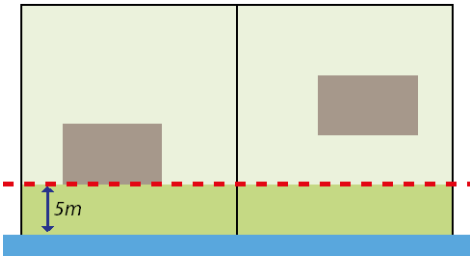
Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

- *Implantation des constructions annexes*

Les constructions annexes aux constructions d'habitation doivent être implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale à destination d'habitation.

Il n'est pas fixé de règle entre :
- Deux constructions annexes,
- Une construction principale et une piscine (couverte ou non couverte),
- Une construction principale et un abri pour les animaux (box à chevaux, poulailler, …)
- Une construction annexe et une piscine (couverte ou non couverte).

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle

- *Pour les constructions à destination d'habitation*

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H à destination d'habitation sous condition de ne pas dépasser 30 % d'emprise au sol de la construction existante.

L'emprise au sol totale maximale cumulée de toutes les constructions annexes aux constructions d'habitation autorisées dans la zone est fixée à **30 m²** par unité foncière.

II-E 2 Règles particulières

- *En secteur **Ae, Ae1, Ae2 et Am***

Il n'est pas fixé de règle

- *En secteurs **Aa,Ac Ah, As***

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H est limitée à **100 m²** maximum de surface de plancher. Cette surface de plancher maximale peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

- ***En secteur Al***

L'emprise au sol maximale correspond à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H

- ***En secteur Al1***

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H et des nouvelles constructions est limitée à 100 m² maximum de surface de plancher. Cette surface maximale peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

- *Pour les constructions à destination d'habitation*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au faîtage et à **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit **R+1+combles.**

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions principales à destination d'habitation est limitée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

- *Pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*

  Il n'est pas fixé de règle.

II-E 2 Règles particulières

- *En secteurs**, Ae, Ae2 et Am***

Il n'est pas fixé de règle.

- *En secteur **Ae1, Ac***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3,50 mètres**

- *En secteurs **Aa, Ah, As, Al et Al1***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **la hauteur des constructions existantes** au point le plus haut à la date d'approbation du PLUi-H

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de

la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées à la 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

- *Les ouvertures en toiture*

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

En *secteur **Am***, il n'est pas fixé de règle.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations privilégiant les essences locales.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES		Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'exploitation.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils 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.

Accès :

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

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

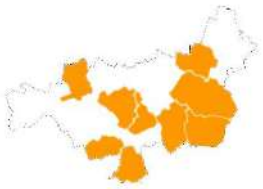
Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE N - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation



Villeneuve-sur-Conie ; Coinces ; Bricy ; Gemigny ; Bucy-Saint-Liphard ; Gidy ; Artenay ; Chevilly ; Cercottes

Caractéristiques de la zone

La zone N délimite les principaux espaces naturels du territoire. Elle comprend ponctuellement des secteurs de taille et de capacité limitées (Nh, Ne) pour prendre en compte l'existant.

Le secteur Nm correspond aux espaces naturels gérés par le Ministère des Armées.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'alignement ou en retrait

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

En limite ou retrait

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

Il n'est pas fixé de règle

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

Il n'est pas fixé de règle

Hauteur maximale des constructions

15 m au point le plus haut

Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) font l'objet de dispositions spécifiques présentées dans les pages ci-après . Le secteur Nm autorise toutes les installations et constructions nécessaires aux activités militaires de la base gérée par le Ministère des Armées sous réserve du respect des prescriptions fixées à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H, sous condition de ne pas excéder 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H Les annexes en une ou plusieurs constructions sous condition de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 30 m² par unité foncière. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination logement, et selon les conditions prévues par ledit article
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Hébergement hôtelier et touristique			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Nh. Dans le secteur Nh, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination hébergement hôtelier et touristique, et selon les conditions prévues par ledit article
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Nh. Dans le secteur Nh, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher. Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination hébergement hôtelier et touristique, et selon les conditions prévues par ledit article.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		En secteur Nm	En secteur Ne sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale des exploitations agricoles et forestières et à la qualité des paysages des unités agricoles et forestière.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Uniquement dans le secteur Ne et dans la limite de 2000 m² d'emprise au sol.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- **Dans les zones Natura 2000**, identifiées sur le document graphique, toute construction et installations de nature à compromettre les prescriptions visées par le dispositif de protection
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, installations publiques (secteur Ne) ou de réalisation d'infrastructures routières publiques et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, exploitation de carrières directement nécessaires aux travaux de construction, installations publiques (secteur Ne) ou de réalisations d'infrastructures routières publiques et aménagements autorisés.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n’est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n’est pas fixé de règle.

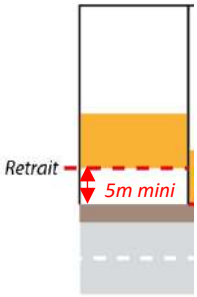
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

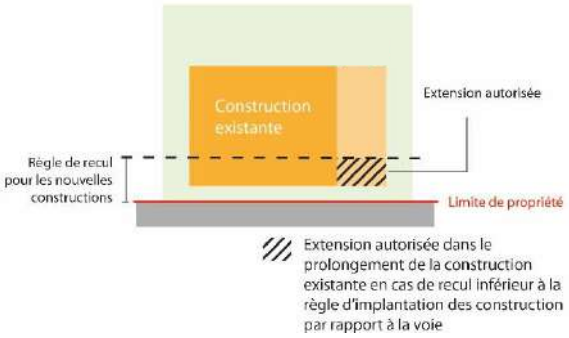
- Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement
- *Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone N*

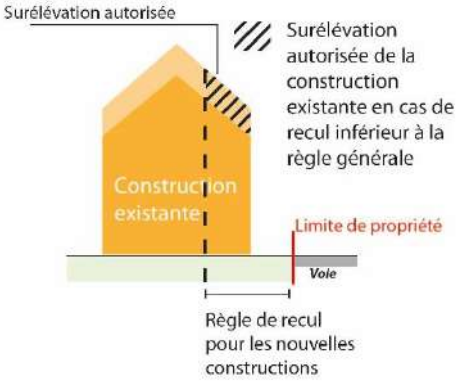
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la distance minimale est fixée à 5 mètres.



Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;





II-A 2 Règles particulières

*En secteurs **Nh, Ne***

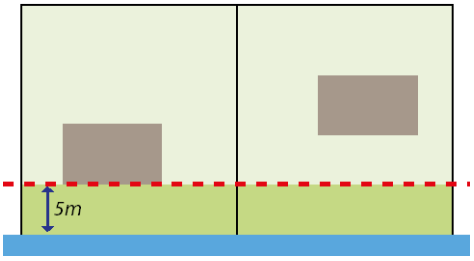
Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

- *En secteur **Nm***, il n'est pas fixé de règle.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait.**

II-B 2 Règles particulières

- *En secteur **Nm***, il n'est pas fixé de règle.

- *Implantation des piscines*

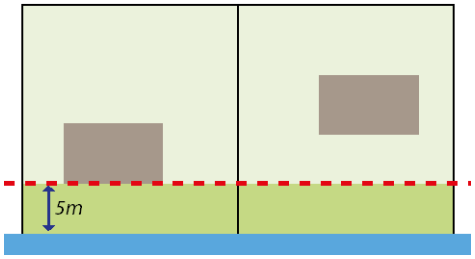
Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

II-C 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions annexes*

Les constructions annexes aux constructions d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres maximum de la construction principale à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle entre :

- Deux constructions annexes,
- Une construction principale et une piscine (couverte ou non couverte),
- Une construction principale et un abri pour les animaux (box à chevaux, poulailler, …)
- Une construction annexe et une piscine (couverte ou non couverte).

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

- *Pour les constructions à destination d'habitation*

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H à destination d'habitation sous condition de ne pas dépasser 30 % d'emprise au sol de la construction existante .

L'emprise au sol totale maximale cumulée de toutes les constructions annexes aux constructions d'habitation autorisées dans la zone est fixée à **30 m²** par unité foncière.

II-E 2 Règles particulières

- *En secteur **Ne***

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 2000 m² d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur.

- *En secteur **Nh***

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H est limitée à **100 m²** maximum de surface de plancher (cette surface de plancher maximale peut être réalisée en une ou plusieurs fois).

- *En secteur **Nm***, il n'est pas fixé de règle.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

- *Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone N*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au faîtage et à **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit **R+1+combles.**

- *Hauteur maximale des constructions annexes*

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions principales à destination d'habitation est limitée à **3 mètres** au point le plus haut.

II-E 2 Règles particulières

- *En secteurs **Nh,***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **la hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi-H au point le plus haut

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale.

- *En secteur **Ne***

La hauteur maximale est limitée à 3 mètres au point le plus haut

- *En secteur **Nm***, il n'est pas fixé de règle.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées à la 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées.
Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

- *Les ouvertures en toiture*

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique 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.

- *En secteur **Nm***, il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations privilégiant les essences locales.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION		Il est imposé au minimum **2 places par logement**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES		Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET 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.
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'exploitation.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés s'ils 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.

Accès :

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

Voirie :

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaires.

LEXIQUE

LEXIQUE

Définitions de termes employés dans le règlement du PLUi-H

Abri de jardin / Bûcher

Construction annexe, **d'une surface de plancher inférieure à 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au point le plus haut**, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Abri pour animaux

Construction annexe destinée à abriter des animaux (box, poulailler…) d'une surface de plancher inférieure à 30 m²

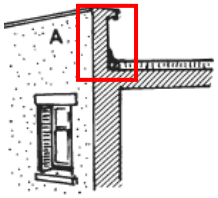
Accès

L'accès est un espace en limite d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. Il est constitué d'un linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain).

L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, qui constitue un rebord ou un garde-corps plein.



Affouillement et exhaussement

Un exhaussement de sol correspond à un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Un affouillement de sol correspond à une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

Limite du domaine public de voirie au droit de la propriété riveraine. Le terme « limite qui s'y substitue » désigne le nouvel alignement fixé par le plan figurant en annexe du PLUi-H ou la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie ou enfin la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur, quelques soient ses dimensions, destinée à accueillir une fenêtre. Au sens du présent règlement les jours de souffrance ne constituent pas des baies.

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge

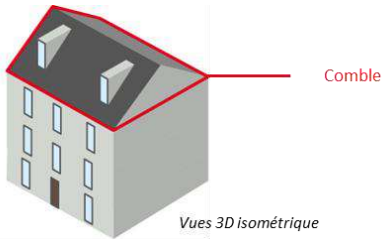
Milieu ouvert de part et d'autre du lit d'un cours d'eau d'une largeur minimale de 5 mètres composé de végétation

Branchement en attente

Les canalisations privées sont raccordées au branchement public par l'intermédiaire d'une boîte de raccordement située sous le domaine public au plus près du domaine privé. Si cette boîte de branchement n'est pas existante, le branchement en attente correspond au branchement qui devra posséder un siphon disconnecteur ou un T de visite sous le domaine privé au plus près du domaine public.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture



Vues 3D isométrique

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. La notion de construction existante doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLUi-H et non à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

Construction secondaire (annexe)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une piscine couverte ou non couverte ne constitue pas une annexe.

Un cours d'eau

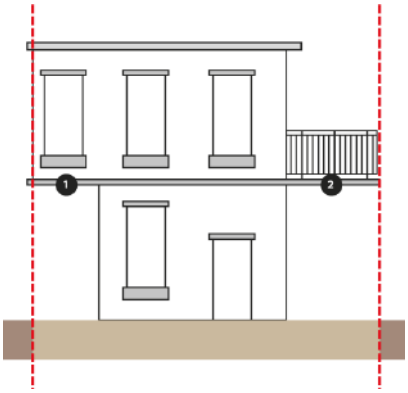
Se définit par :
- un écoulement naturel, permanent ou non (l'intermittence du cours d'eau n'enlève pas son caractère de cours d'eau),
- un lit marqué avec fond différencié,
- une faune et une flore spécifique.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

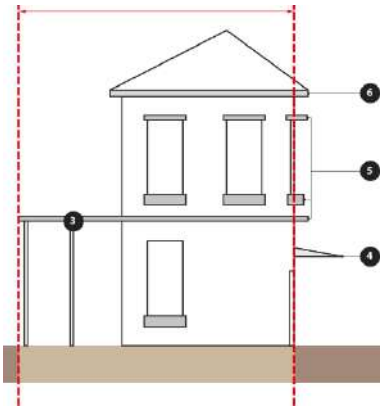
Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



1 Surplomb

2 Débord



3 Débord de toiture soutenu

4 Marquise

5 Eléments de modénature

6 Débord de toiture non soutenu

Une piscine non couverte, ne génère pas d'emprise au sol au titre du présent règlement.

Une piscine couverte est une construction au titre du présent règlement et génère de l'emprise au sol.

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et places publiques.

Entrée charretière

L'entrée charretière est le lien entre la voie publique et un terrain privé adjacent, aménagé pour permettre le passage des véhicules.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et ne peut excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

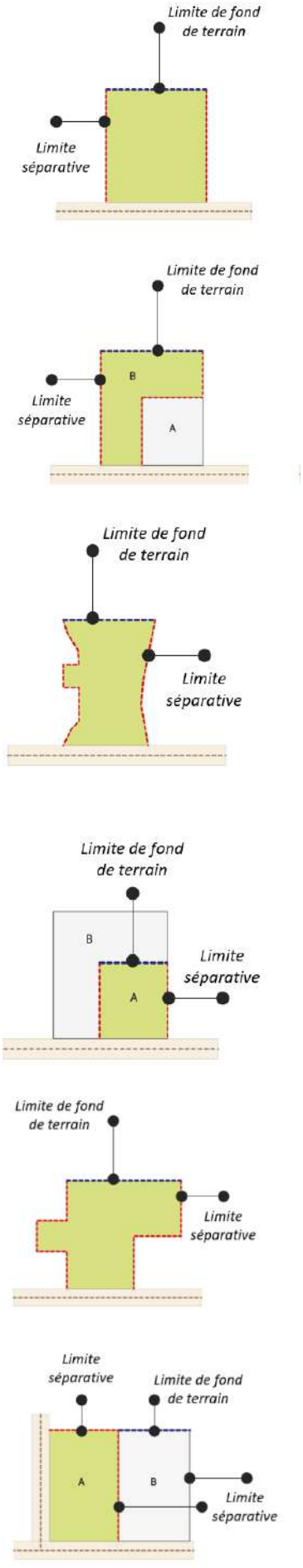
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Mur coupe-feu

Un mur coupe-feu est une paroi qui par sa conception stoppe ou ralentit la propagation du feu pendant un temps donné.

Piscine couverte

Est considérée comme piscine couverte, une piscine recouverte d'une toiture. Un rideau de protection ne constitue pas une couverture au sens du présent règlement

Une piscine couverte est une construction au titre du présent règlement et génère de l'emprise au sol.

Pleine terre

Espaces composés d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 4 mètres. Ces espaces représentent un fort intérêt écologique en lien avec leur potentiel d'infiltration des eaux pluviales et leur rôle d'accueil de biodiversité (trame verte, trame bleue, trame brune). Les ouvrages d'infrastructures linéaires de types réseaux ou canalisations situés en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

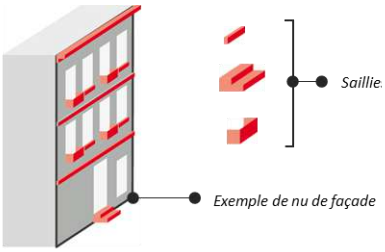
Les bassins non étanches et paysagers peuvent être comptabilisés dans les espaces verts de pleine terre.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Saillie

Partie ou élément d'un bâtiment, **fixe et pérenne,** qui dépasse le plan de façade d'une construction. Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade **(balcons, corniches, pilastres, etc.).**



Vue 3D isométrique

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est définie en référence au Code de l'urbanisme et correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,8 m ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Voir « unité foncière ».

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir de laquelle sont instruites les autorisations du droit des sols

Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Vues

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les lucarnes, les châssis de toit, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel et à moins de 2,60 mètres du plancher en RDC et à moins de 1,90 mètre du plancher aux étages.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toute nature dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher au RDC et à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher aux étages (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides ;
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel moyen ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.