# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Règlement

| | |
|---|---|
| Prescription de l'élaboration du PLUi le 25 janvier 2016<br><br>Projet de PLUi arrêté le 13 mars 2020<br><br>PLUi approuvé le 14 décembre 2020<br><br>**1ère modification de droit commun du PLUi approuvée le 21 septembre 2026** | Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21 septembre 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal<br><br>Le président,<br>Philippe SCHMIT |

| | | |
|---|---|---|
| Date :<br>**20 juillet 2026** | Phase :<br>**APPROBATION** | Pièces n° :<br>**4.1** |
| **CC Entre Beauce & Perche,** 2 rue du pavillon, 28120 Illiers-Combray<br>Tél 02 37 24 38 47 / contact@entrebeauceetperche.fr | | |

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES ..... 3
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ..... 4
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL ..... 5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ..... 5
ARTICLE 4 – APPLICATION DES DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME ..... 6
ARTICLE 5 – LA DIRECTIVE PAYSAGERE ..... 9
TITRE 2 – LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ..... 11
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POLES CENTRE ..... 19
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba ..... 19
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub ..... 28
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue ..... 37
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh ..... 44
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux ..... 52
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU ..... 61
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU ..... 69
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx ..... 72
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUx ..... 80
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POLES D'EQUILIBRE ..... 83
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba ..... 83
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub ..... 91
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue ..... 99
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh ..... 106
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux ..... 114
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU ..... 123
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU ..... 130
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe ..... 133
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx ..... 139
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMMUNES RURALES ..... 147
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba ..... 147
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub ..... 155
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh ..... 171
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux ..... 181

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU ..... 189
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe ..... 196
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx ..... 202
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ..... 210
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A ..... 210
REGLES APPLICABLES A LA ZONE N ..... 218
TITRE 7 – ANNEXES ..... 225
ANNEXE 1 – Périmètre Directive Paysagère CC Entre Beauce et Perche ..... 226
ANNEXE 2 – Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur ..... 227
ANNEXE 3 – Zone règlementaire pour l'implantation des pylônes isolés ..... 228
ANNEXE 4 – Palette chromatique et son schéma de principe d'application ..... 229
ANNEXE 5 – Palette végétale et son schéma de principe d'application ..... 231

# TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes suivantes qui font partie de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche :

- Bailleau-le-Pin
- Billancelles
- Blandainville
- Cernay
- Charonville
- Les Châtelliers-Notre-Dame
- Chuisnes
- Courville-sur-Eure
- Epeautrolles
- Ermenonville-la-Petite
- Le Favril
- Fontaine-la-Guyon
- Friaize
- Fruncé
- Illiers-Combray
- Landelles
- Luplanté
- Magny
- Marchéville
- Méréglise
- Montigny-le-Chartif
- Mottereau
- Orrouer
- Pontgouin
- Saint-Arnoult-des-Bois
- Saint-Avit-les-Guespières
- Saint-Denis-des-Puits
- Saint-Eman
- Saint-Germain-le-Gaillard
- Saint-Luperce
- Le Thieulin
- Vieuvicq
- Villebon

Comme pour le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ces communes sont classées en 3 catégories différentes.
Les communes étant définies comme pôle centre (Courville-sur-Eure et Illiers-Combray).
Les communes étant définies comme pôle d'équilibre (Bailleau-le-Pin, Fontaine-la-Guyon et Pontgouin).
Les communes étant définies comme communes rurales (Billancelles, Blandainville, Cernay, Charonville, Les Châtelliers-Notre-Dame, Chuisnes, Epeautrolles, Ermenonville-la-Petite, Le Favril, Friaize, Fruncé, Landelles, Luplanté, Magny, Marchéville, Méréglise, Montigny-le-Chartif, Mottereau, Orrouer, Saint-Arnoult-des-Bois, Saint-Avit-les-Guespières, Saint-Denis-

des-Puits, Saint-Eman, Saint-Germain-le-Gaillard, Saint-Luperce, Le Thieulin, Vieuvicq et Villebon).

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.
Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-27 du code de l'urbanisme. A la date d'approbation du PLUi, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-27

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

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLUi sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au code civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les territoires couverts par le PLUi sont divisés en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones et secteurs agricoles (A), en zones et secteurs naturels et forestiers (N).

Zones et secteurs urbains

Uba : zones constituées des parties urbanisées et anciennes du bourg
Ub : zones constituées des parties urbanisées plus récentes du bourg
Ue : zones d'équipements collectifs actuels
Uh : zones des hameaux et de certains écarts
Ux : zones des activités économiques qui peuvent être à caractère artisanal ou commercial

Zones à urbaniser

1AU : zones d'urbanisations futures destinées principalement aux constructions à usage d'habitation
2AU : zones actuellement non équipées, destinées à une urbanisation future à dominante habitat qui interviendra après une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
1AUe : zones d'urbanisation future destinées aux équipements collectifs
1AUx : zones d'urbanisation future destinées principalement aux activités économiques qui peuvent être à caractère artisanal ou commercial
2AUx : zones actuellement non équipées, destinées à une urbanisation future à vocation économique qui interviendra après une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Zones et secteurs agricoles

A : zones à protéger où l'activité agricole est dominante.

Zones et secteurs naturels et forestiers

N : zones naturelles et forestières à protéger.

## ARTICLE 4 – APPLICATION DES DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

Reconstruction et restauration des bâtiments (article L.111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :
*« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*
*a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*

*b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
*c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
*d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
*e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans le cas d'une construction identifiée par le PLUi comme devant être protégée en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, ou située dans un périmètre délimité par le PLUi en application des mêmes articles.

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal ou le conseil communautaire a décidé d'instituer le permis de démolir (article R.421-27 du code de l'urbanisme).

<u>Edification de clôtures soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme)</u>

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé ;
- dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou le conseil communautaire a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

<u>Application du règlement dans le cas de lotissements (article *R.151-21* du code de l'urbanisme)</u>

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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, sauf si son règlement s'y oppose.

Articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments repérés pour des motifs architecturaux ou paysagers

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture…) repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Zones humides

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DREAL ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'asséchement… Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

Adaptations mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

-peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

-ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme, dans ses articles L.152-4 à L.152-6.

Zones identifiées inondables

En zone inondable, il conviendra de se référer à la doctrine inondations de décembre 2017 rédigée par la DDT. Les constructions et utilisations du sol admises dans les zones inondables identifiées au plan de zonage doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- Le plancher bas des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence ;
- Les exhaussements et affouillements ne sont pas autorisés.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait-gonflement des argiles les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.
De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 100 mètres et 250 mètres par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit », du 11 octobre 2012.

## ARTICLE 5 – LA DIRECTIVE PAYSAGERE

La directive paysagère pour la protection des vues sur la cathédrale de Chartres est actuellement en cours d'étude. Lorsque la directive paysagère sera approuvée, il conviendra de s'y référer afin de s'assurer que tout projet de construction ou d'aménagement respecte cette directive. L'aire d'étude est présentée dans le rapport de présentation.

A ce stade, les vues majeures ont déjà été identifiées et présentées lors des réunions de concertation, ainsi que le projet de règlement. Dans ce contexte, il est convenu que dès maintenant, toute construction de grande hauteur (supérieure à 50 mètres) est interdite sur tous les terrains situés dans les cônes de vues majeures identifiées de la cathédrale de Chartres.

L'application de la directive paysagère concerne 22 communes du PLUi dont, 6 communes entièrement concernées par le périmètre d'application ( Fontaine-la-Guyon, Courville-sur-Eure, Saint-Luperce, Saint-Germain-le-Gaillard, Orrouer et Cernay) et 16 autres communes qui le sont partiellement (Pontgouin, Billancelles, Saint-Arnoult-des-Bois, Landelles, Friaize, Chuisnes, Fruncé, Le Thieulin, Saint-Denis-des-Puits, Villebon, Marchéville, Les Châtelliers-Notre-Dame, Magny, Bailleau-le-Pin, Epeautrolles, Luplanté).

Le périmètre d'application de la directive paysagère figure sur la carte en **annexe 1**.

Les cônes de vues associés aux vues majeures sont reportés graphiquement en annexe du règlement du PLUi. Les prescriptions suivantes de la directive paysagère s'appliquent dans les cônes de vues associés aux vues majeures :

- Les hauteurs des constructions et des plantations, dans les cônes de vue : Les hauteurs des constructions et des plantations à l'âge adulte ne doivent pas dépasser celles prévues par la directive paysagère. Ces hauteurs figurent sur la carte de synthèse communale annexée au règlement du PLUi.
- La définition d'une palette chromatique limitant les appels visuels concurrents : Les vues majeures, le périmètre d'application et les cônes de vue pour lesquels la palette chromatique s'applique à toutes les nouvelles constructions concernées par le champ d'application sont en annexes du présent règlement.
- La définition des principes de bonnes pratiques du végétal : Afin d'accompagner le développement urbain et pour une meilleure intégration paysagère pour la préservation de la qualité des vues sur la cathédrale, il est prescrit dans les cônes de vue sur la cathédrale,

pour les nouveaux projets, de choisir les essences végétales dans la palette annexée au règlement du PLUi. Cette palette végétale s'applique sur les lisières des secteurs périphériques ouverts à l'urbanisation du côté du point de vue majeure.

- L'aire d'exclusion des objets de très grande hauteur : L'aire d'exclusion des objets de très grande hauteur s'applique à tous les nouveaux objets dont la hauteur est supérieure à 50 m. Le périmètre de cette aire d'exclusion des objets de grande hauteur est décrit dans la carte en **annexe 2** du règlement du PLUi.
- L'encadrement des implantations des nouveaux pylônes isolés (**Annexe 3**) : L'implantation des nouveaux pylônes isolés est proscrite dans le cône de vue vers la cathédrale jusqu'à 5km et dans un angle de covisibilité de 25° de part et d'autre des extrémités de chaque vue majeure jusqu'à 1,5 km. Dans cet angle de covisibilité de 25° et en dehors des cônes de vue vers la cathédrale, les implantations sont possibles selon les dispositions suivantes :

  Entre 1,5 et 3km : l'implantation des pylônes de 30 m est autorisée ;
  Entre 3 et 4 km : l'implantation des pylônes de 30 m est autorisée ;
  > à 4 km : l'implantation des pylônes de 50 m est autorisée ;
  L'aspect des pylônes devra être de couleur neutre et en treillis.

# TITRE 2 – LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Accès*
L'accès est un élément de la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

*Affouillement – exhaussement*

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.
Au contraire, l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.
Tous deux sont soumis à autorisation d'urbanisme si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède deux mètres.

*Alignement*
Désigne la limite entre un terrain privé et une voie ou emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).
On dit que l'on construit à l'alignement lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

*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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est appelée extension si elle est accolée à une construction.

*Baie*
Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade.
Ne sont pas considérés comme une baie au titre du présent règlement :

- Les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, et les ouvertures situées au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 mètres au rez-de-chaussée ;
- Les pavés de verre ;
- Les châssis fixes et à vitrage non transparent.

*Bâtiment*
Un bâtiment est une construction couverte et close.

*Bâtiment remarquable de la commune*
Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

*Châssis de toit*
Baie basculante exécutée sur le rampant d'une charpente, ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.
Cette baie s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique (châssis à tabatière).

*Chiens-assis*
Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

*Clôture*
Elle constitue une « barrière physique » construite et/ou végétale. Elle délimite le terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque la séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

*Comble*
Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher (l'angle entre le dernier plancher et le versant de la toiture est compris entre 25° et 60°). Ce volume est aménageable et peut être un espace habitable.

*Construction*
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sols et/ou en surface.

*Construction existante*
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construction 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.

*Destination des constructions*
Conformément aux articles R.151-27 à 29 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 30 sous-destinations de constructions.

| DESTINATION | SOUS-DESTINATIONS |
|---|---|
| **Habitation** | - Logement<br>- Hébergement |
| **Commerces et activités de services** | - Artisanat et commerce de détail<br>- Restauration<br>- Commerces de gros<br>- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>- Hébergement hôtelier et touristique<br>- Cinéma |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés<br>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés<br>- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale<br>- Salles d'art et de spectacles<br>- Equipements sportifs<br>- Autres équipements recevant du public |
| **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** | - Industrie<br>- Entrepôt<br>- Bureau<br>- Centre de congrès et d'exposition |
| **Exploitation agricole et forestière** | - Exploitation agricole<br>- Exploitation forestière |

*Distance minimale*

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie…), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claires-voies (poteaux, pylônes, antennes…).

*Emprise au sol*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale 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 encorbellements.

*Emprise publique*

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

*Equipements d'intérêt collectif et services publics*

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- Des équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.
Pour l'application du présent règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Espaces libres*
Ils correspondent à la superficie non occupée du terrain par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement…).

*Extension*
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

*Façade*
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 haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut de la construction.

*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 la 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 toiture-terrasse ou de terrasse attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

*Largeur de façade d'un terrain*
Il s'agit de la largeur d'un terrain mesuré au droit de l'alignement.

*Limites séparatives*
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 fonds de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de rupture marquée par le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

*Logement social*
Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment PLS, PLUS, PLAI).

*Lotissement*
Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

*Lucarnes*
Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.
Il existe trois types de lucarnes :
- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière, toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite « capucine » : lucarne à trois versants de toiture

*Marge de recul*
La marge de recul est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

*Modénature*
Elément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme architectural désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

*Modification, extension ou surélévation d'un bâtiment*
Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement, elles ne peuvent pas aboutir à autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

*Noues*
Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

*Opérations d'ensemble*
Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de constructions avec un programme ou un plan d'ensemble, un seul permis de construire ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Une Zone d'Aménagement Concerté est également considérée comme étant une opération d'ensemble.

*Place de stationnement des automobilistes*
Les places créées ou réaménagées, ainsi que les box et les garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

*Plantations*
Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces engazonnés fleuris ou non) plantés en terre, en référence notamment aux articles 12 et 13 des règlements de chaque zone.

*Recul des constructions*
Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

*Retrait des constructions*
Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fonds de terrain.
Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

*Réhabilitation*
Il s'agit de travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

*Restauration*
Réfection, rénovation ou reconstruction à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties concernées.

*Saillie*
Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de façade, y compris les éléments fixes, tels que les balcons, auvents…

*Sentier*
Chemin ouvert au public et interdit à la circulation automobile. Certains ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

*Superficie de terrain*
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.
Est déduit de cette superficie :

1- La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.
   Est par conséquent déduite de la superficie située :
   - Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
   - Dans un élargissement prévu au PLA ;
   - Dans une voie privée.
2- La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

*Surélévation*
Elle désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

*Surface de plancher*
La définition suivante est utilisée dans le présent règlement. Selon l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surface de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes 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 ou unité foncière*
Le terrain est constitué de l’ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou l’unité foncière étant la seule notion retenue pour l’application du règlement du PLUi.

*Terrain naturel*
Il correspond au niveau du sol avant le projet de construction, avant les travaux d’affouillement, de terrassement, ou d’exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

*Unité foncière*
Une unité foncière est un îlot de propriété d’un seul tenant, composé d’une parcelle ou d’un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

*Voies et emprises publiques*
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.
L’emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d’équipement public.

# TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POLES CENTRE

## REGLEMENT POUR LES POLES CENTRE (Courville-sur-Eure et Illiers-Combray)

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba
## PREAMBULE

La zone Uba correspond aux parties urbanisées et anciennes des bourgs.
Cette zone comprend le secteur Ubaca (pour les cavités souterraines), où la présence de cavités souterraines est suspectée.
Cette zone comprend le secteur Ubai qui correspond aux zones inondables.
Cette zone comprend le secteur Ubabr qui correspond à la zone de bruit.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Uba1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les déchetteries ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les nouvelles constructions à destination des exploitations agricoles et forestières, sauf exceptions prévues à l'article Uba2 ;
- Les constructions à destination de l'industrie.

*ARTICLE Uba2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable ;
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers…) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable ;
- Dans le secteur Ubaca (pour les cavités souterraines), où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées ;

- Les extensions et annexes de constructions à destination agricole préexistantes ;
- Tout logement issu de changement de destination devra présenter une surface de plancher minimale de 50 m² par logement créé et le stationnement imposé par le présent règlement devra être réalisé dans un volume bâti existant, sauf impossibilité technique avérée et prouvée ;
- En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1 ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Uba3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Le long du linéaire commercial le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée en exploitation agricole et forestière ou en habitation est interdit.
Le stationnement pour les commerces nouvellement créés en rez-de-chaussée n'est pas règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Uba4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins, elles pourront être édifiées en recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) dans les cas suivants :
- Lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de la façade ;
- Lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles sont définies au présent règlement écrit.

Les annexes et extensions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

En cas de réhabilitation, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

*ARTICLE Uba5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à 3 mètres.
En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité des murs de la construction existante.

*ARTICLE Uba6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

*ARTICLE Uba7 : Emprise au sol des constructions*

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

*ARTICLE Uba8 : Hauteur des constructions*

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines. Lorsqu'il s'agit de constructions mitoyennes, la construction nouvelle devra s'inscrire dans l'environnement urbain immédiat avec une variation limitée en plus ou en moins d'un mètre.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Uba9 : Aspect extérieur des constructions*

**Les demandes d'autorisation déposées dans le périmètre de l'AVAP d'Illiers-Combray ou dans un périmètre d'un monument historique seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**
L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale avec l'environnement urbain immédiat.
Les ouvrages techniques tels que les réservoirs de récupération d'eau ou les systèmes de climatisation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être intégrés au projet.

Les toitures des constructions principales devront être composées de deux versants de pente égale ou supérieure à 40°.
Les lucarnes sont conseillées de préférence à tout autre dispositif d'ouverture de toiture.

Pour la couverture des constructions à usage d'habitation l'ardoise et la tuile plate traditionnelle ou tuile mécanique, de teinte vieillie, brunie ou flammée sont privilégiées.
La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.
Les annexes et vérandas pourront avoir une couverture en verre.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins limités à 1,60 mètre de hauteur en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;
- Les grillages et treillages limités à 1,60 mètre de hauteur, sans mur bahut, doublés ou non de haies végétalisées.

Les clôtures édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4**.

*ARTICLE Uba10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la

façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Uba11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Uba12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :

- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Uba13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Uba14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvé par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Uba15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 1 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Commerces et activités de services | 1 place par tranche de 25 m² supplémentaire | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Uba16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Le nombre des accès sur les voies publique peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; 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 est interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.

**Voirie**
La demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.
Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière des déchets.

*ARTICLE Uba17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub
## PREAMBULE

La zone Ub correspond aux parties urbanisées plus récentes des bourgs.
Cette zone comprend le secteur Ubi qui correspond aux zones inondables.
Cette zone comprend le secteur Ubbr qui correspond à la zone de bruit.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ub1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les déchetteries ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- De plus, à l'intérieur des **zones de maîtrise de l'urbanisation liées à la présence des silos céréaliers**, les nouvelles occupations du sol suivantes sont interdites : les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

*ARTICLE Ub2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L.151-1.9 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable ;
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers…) identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable ;
- Les extensions et annexes de constructions à destination agricole préexistantes ;
- Tout logement issu de changement de destination devra présenter une surface de plancher minimale de 75 m² par logement créé et le stationnement imposé par le présent règlement devra être réalisé dans un volume bâti existant, sauf impossibilité technique avérée et prouvée ;
- En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1 ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ub3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ub4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres.

Les abris de jardins doivent être implantés en recul des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.
Les annexes et extension doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

En cas de réhabilitation, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

*ARTICLE Ub5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à 3 mètres.
En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité des murs de la construction existante.

*ARTICLE Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

*ARTICLE Ub7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE Ub8 : Hauteur des constructions*

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines. Lorsqu'il s'agit de constructions mitoyennes, la construction nouvelle devra s'inscrire dans l'environnement urbain immédiat avec une variation limitée en plus ou en moins d'un mètre.

En cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, le présent article pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ub9 : Aspect extérieur des constructions*

Les demandes d'autorisation déposées dans le périmètre de l'AVAP d'Illiers-Combray ou dans un périmètre d'un monument historique seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale avec l'environnement urbain immédiat.
Les ouvrages techniques tels que les réservoirs de récupération d'eau, les systèmes de climatisation… ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être intégrés au projet.

Pour la couverture des constructions à usage d'habitation l'ardoise et la tuile plate ou mécanique, de teinte vieillie, brunie ou flammée sont privilégiées.
La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.
Les annexes et vérandas pourront avoir une couverture en verre.

La couverture des constructions à usage autre qu'habitation devra être de teinte ardoise ou rouge brun.

Le long des voies ouvertes à tout type de circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins limités à 1,60 mètre de hauteur en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;
- Les palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- Les grillages et treillages limités à 1,60 mètre de hauteur, sans mur bahut, doublés ou non de haies végétalisées ;
- Les haies taillées composées d'essences locales maintenues à 1,60 mètre de hauteur maximale.

Les clôtures édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4**.

*ARTICLE Ub10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ub11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ub12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ub13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :
- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.

Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ub14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvé par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ub15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 2 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ub16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Le nombre des accès sur les voies publique peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; 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 est interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.

**Voirie**
La demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.
Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de déchets.

*ARTICLE Ub17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.
En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**

Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.

Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue
## PREAMBULE

La zone Ue correspond aux zones d'équipements collectifs actuels : les constructions et installations sont variées.
Cette zone comprend le secteur Uebr qui correspond à la zone de bruit.
Cette zone comprend le secteur Uei qui correspond à la zone inondable.
Cette zone comprend le secteur Ueibr qui correspond à la zone inondable et de bruit.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ue1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Les bâtiments d'élevage.

*ARTICLE Ue2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable ;
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers…) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable ;
- En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1 ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter

un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ue3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ue4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

*ARTICLE Ue5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

*ARTICLE Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ue7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ue8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ue9 : Aspect extérieur des constructions*

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins limités à 1,60 mètre de hauteur en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;

- Les grillages et treillages limités à 1,60 mètre de hauteur, doublés ou non de haies vives.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ue10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ue11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ue12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ue13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ue14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ue15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ue16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; 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 est interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.

**Voirie**
La demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.
Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de déchets.

*ARTICLE Ue17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.
En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh
## PREAMBULE

Cette zone concerne les hameaux et certains écarts.
Cette zone comprend le secteur Uhi qui correspond à la zone inondable.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Uh1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les déchetteries ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

*ARTICLE Uh2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1.

*ARTICLE Uh3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Uh4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées :
- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres.

*ARTICLE Uh5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres.

*ARTICLE Uh6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique par pour la construction d'annexes.

*ARTICLE Uh7 : Emprise au sol des constructions*

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

*ARTICLE Uh8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée et de combles aménageables.
Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
Pour les constructions à destination autre que l'habitation, leur hauteur ne pourra pas excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit.

En cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, le présent article pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Uh9 : Aspect extérieur des constructions*

Les demandes d'autorisation déposées dans le périmètre de l'AVAP d'Illiers-Combray ou dans un périmètre d'un monument historique seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les toitures à deux pans sont à privilégier avec des pentes supérieures ou égales à 40°. La toiture des constructions sera réalisée en tuiles ou en ardoises ou en matériau d'aspect similaire.

Seule la tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse.
La hauteur maximale des clôtures donnant sur le domaine public est fixée à 1,60 mètre.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Uh10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Uh11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Uh12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Uh13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut

être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Uh14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Uh15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.
Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la | Nombre minimal de places | Nombre maximal de places |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| construction | de stationnement | de stationnement |
| Habitation – logement | 2 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Artisanat – commerce de détail – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - Commerce de gros | 1 place pour 30 m² de surface de plancher | Non règlementé |
| Hébergement hôtelier et forestier | 1 place pour 2 chambres | Non règlementé |
| Restauration | 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Uh16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Uh17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipée d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux
## PREAMBULE

Cette zone est destinée aux activités économiques qui peuvent être à caractère commercial ou artisanal.
Le secteur Uxs correspond à la localisation des silos.
Le secteur Uxbr correspond à la zone de bruit.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ux1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation ;
- Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnements de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- De plus, à l'intérieur des **zones de maîtrise de l'urbanisation liée à la présence des silos céréaliers** les nouvelles occupations du sol suivantes sont interdites : les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur,

les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour ;

- Enfin, à l'intérieur des zones de maîtrise de l'urbanisation liées à la présence de dépôts d'engrais solides il est interdit toute nouvelle construction ou aménagement à l'exception de ceux indiqués à l'article Ux2.

*ARTICLE Ux2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La construction et l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance, pour les activités susvisées. Ces constructions seront incluses dans le volume du bâtiment à vocation économique.

**A l'intérieur des zones de maîtrise liées à la présence de dépôts d'engrais solides, périmètre Z1 des effets létaux liés aux silos, peuvent être autorisées :**

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes à condition qu'elles ne présentent pas d'effet domino ;
- Les constructions ou l'extension des locaux de bureaux et des activités, industrielles, agricoles, forestières ou artisanales à condition qu'elles ne soient pas destinées à recevoir du public ou à être utilisées par celui-ci. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée lorsqu'elle existe et d'éloigner la prise d'aire de cette ventilation le plus loin possible de l'installation générant les risques ;
- Les rénovations, modifications, aménagements des constructions existantes à destination d'habitation sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logements supplémentaires. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée de ces constructions ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ;
- Les voies ferrées de transport de marchandises ;
- Les routes et les voies de circulation.

**A l'intérieur des zones de maîtrise liées à la présence de dépôts d'engrais solides, périmètre Z2 des effets létaux liés aux silos, peuvent être autorisées :**

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés en Z1 ;
- Les habitations nouvelles lorsque le projet est cohérent avec le tissu bâti environnant. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique

contrôlée de ces constructions. Ces constructions seront incluses dans le volume du bâtiment à vocation économique.

**Zones de bruit :** dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ux3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ux4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**Constructions à destination de commerces, d'activités de services et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :** elles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise public qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 10 mètres.

**Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles, forestières et d'habitation :** elles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise public qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics :** il n'est pas fixé de règle.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

*ARTICLE Ux5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Constructions à destination de commerces, d'activités de services et des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :** elles doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

**Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics :** il n'est pas fixé de règles.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

*ARTICLE Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ux7 : Emprise au sol des constructions*

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

*ARTICLE Ux8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ux9 : Aspect extérieur des constructions*

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation d'un plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas d'extension/surélévation d'une construction existante.

Clôtures :
Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Les grillages et treillages doublés de haies végétales taillées ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur ;
- Les clôtures pleines d'une hauteur limitée à 2 mètres ;
- Les haies taillées de hauteur maximales de 2 mètres.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice

de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ux10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ux11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ux12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ux13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.

A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ux14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ux15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Industrie | 1 place par emploi ou 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places | Non règlementé |
| Commerce et activités de service | 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places | Non règlementé |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ux16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; 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 est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.

**Voirie**

La demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de déchets.

*ARTICLE Ux17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.
En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

# REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU
# PREAMBULE

Il s'agit de zones d'urbanisations futures destinées principalement aux constructions à usage d'habitation et dont l'utilisation pourra se faire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AU1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les déchetteries ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

*ARTICLE 1AU2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

**Zones de bruit :** dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE 1AU3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Il est fortement conseillé d'intégrer au moins 20 % de logements locatifs sociaux lorsque l'opération compte au moins dix logements.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AU4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**Constructions à usage d'habitation :** elles sont implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres.
Elles sont implantées en retrait d'au moins 15 mètres de la RD 941.

**Constructions à usage de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres.
Elles sont implantées en retrait d'au moins 15 mètres de la RD 941.

**Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :** elles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

*ARTICLE 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Constructions autres qu'équipements publics et d'intérêt collectif :** les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**Constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics :** elles doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

*ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AU7 : Emprise au sol des constructions*

**Construction à usage d'habitation :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

**Constructions à usage de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :** article non règlementé.

*ARTICLE 1AU8 : Hauteur des constructions*

**Construction à usage d'habitation :** La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres (rez-de-chaussée et trois étages).

**Constructions à usage de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :** La hauteur au faîtage sera de 9 mètres maximum.

**Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :** article non règlementé.

De plus, pour toutes les constructions, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 mètre le niveau du sol existant avant travaux.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AU9 : Aspect extérieur des constructions*

Les demandes d'autorisation déposées dans le périmètre de l'AVAP d'Illiers-Combray ou dans un périmètre d'un monument historique seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**1- Constructions à usage d'habitation**

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes égales ou supérieures à 40°. Les toitures en terrasses sont autorisées sur une partie de la construction.
Les toitures à pentes doivent être couvertes en petite tuile plate de couleur brun rouge ou en ardoises naturelles.
Les toitures des annexes non accolées à la construction à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble. Pour ces constructions, des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

**2- Vérandas et verrières**

Le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

**3- Abri de jardin**

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

**4- Constructions à destination de commerce et activité de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**

La disposition des constructions devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis

l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation d'un plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les seuls matériaux des façades suivants sont autorisés **:**

- Les bardages métalliques peints ;
- Les maçonneries en moellon, en brique ou enduite ;
- Le bois ;
- Le verre et les matériaux similaires.

L'emploi des couleurs de ces matériaux est soumis aux règles suivantes :

- L'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées ;
- Plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces ;
- Les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

Si les toitures comportent des pentes, elles devront être traitées comme les façades. Si elles sont de type toiture-terrasse, elles doivent être rendues invisibles depuis le RD 923 par la présence d'acrotères. Les éléments de sortie sur toiture (ventilation, désenfumage…) devront être dissimulés à la vue du domaine public. En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits. Seules les couleurs sombres sont autorisées.

**Constructions écologiques, basse ou très basse énergie :** toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

### 5- Règles applicables à toutes les constructions

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques de teinte grise non teintées dans la masse, de bardage de toute nature sont interdites.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AU10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE 1AU11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE 1AU13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut

être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AU14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et au milieu récepteur.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AU15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 2 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Commerce et activités de services | 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AU16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**
Les principes de desserte figurent à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**Voirie**
Les principes de desserte figurent à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

*ARTICLE 1AU17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur et à un prétraitement
A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.
En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

# REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU
# PREAMBULE

La zone 2AU est une zone actuellement non équipée, destinée à une urbanisation future à dominante habitat qui interviendra après une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification, révision, déclaration de projet…).
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 2AU1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2AU2 est interdit.
L'urbanisation de ce secteur est soumise à une évolution du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification, révision, déclaration de projet…).

*ARTICLE 2AU2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Seuls les ouvrages liés aux infrastructures routières sont autorisés.

*ARTICLE 2AU3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2..1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 2AU4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU8 : Hauteur des constructions*

Article non règlementé.

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 2AU9 : Aspect extérieur des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Article non règlementé.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 2AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces économiques aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Article non règlementé.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 2AU15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Article non règlementé.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 2AU16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

Article non règlementé.

# REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx
# PREAMBULE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée principalement aux activités économiques qui peuvent être à caractère artisanal ou commercial.
Le secteur 1AUxbr correspond à la zone de bruit.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.
La zone de grande capacité située sur la commune d'Illiers-Combray est destinée à accueillir des activités logistiques, industrielles, de stockage-entreposage, de services et de bureaux nécessitant de l'espace.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AUx1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation ;
- Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

*ARTICLE 1AUx2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La construction et l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance, pour les activités susvisées. Ces constructions seront incluses dans le volume du bâtiment à vocation économique ;
- **Zones de bruit :** dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE 1AUx3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AUx4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**Constructions à destination de commerces, d'activités de services et des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :** elles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise public qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 10 mètres.

**Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles, forestières et d'habitation :** elles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise publique qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics :** il n'est pas fixé de règles.

**Pour la Zone de Grande Capacité :** Une bande de 10 mètres de part et d'autre du Ru existant ou relocalisé doit être respectée.

*ARTICLE 1AUx5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Constructions à destination de commerces, d'activités de services et des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :** elles doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics :** il n'est pas fixé de règles.

Pour les projets sur la Zone de Grande Capacité, l'implantation se fera en accord avec les prescriptions ICPE.

*ARTICLE 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux constructions non contiguës.

*ARTICLE 1AUx7 : Emprise au sol des constructions*

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

Pour la zone de grande capacité à Illiers-Combray, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE 1AUx8 : Hauteur des constructions*

Pour la zone de grande capacité à Illiers-Combray, la hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain. La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 25 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de très faible emprise tels que cheminées, réservoirs...

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AUx9 : Aspect extérieur des constructions*

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation d'un plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures :
Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Les grillages et treillages doublés de haies végétales taillées ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur ;
- Les clôtures pleines d'une hauteur limitée à 2 mètres ;
- Les haies taillées de hauteur maximales de 2 mètres.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AUx10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE 1AUx11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AUx12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE 1AUx13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AUx14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AUx15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour la zone de grande capacité à Illiers-Combray, le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations (véhicules de service, du personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera prévu un nombre minimum de 1 place de parking personnel/visiteur par 1000m² de surface de plancher construit. Il n'y a pas de limite maximale du nombre de place de parking pour le personnel/visiteur.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Industrie | 1 place par emploi ou 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places | Non règlementé |
| Commerce et activités de service | 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places | Non règlementé |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 500 m², avec un minimum de 5 places | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AUx16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; 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 est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.

**Voirie**

La demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de déchets.

*ARTICLE 1AUx17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.
En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUx
## PREAMBULE

La zone 2AUx est une zone actuellement non équipée, destinée à une urbanisation future à vocation économique qui interviendra après une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification, révision, déclaration de projet…).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 2AUx1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2AUx2 est interdit.
L'urbanisation de ce secteur est soumise à une évolution du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification, révision, déclaration de projet…).

*ARTICLE 2AUx2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les ouvrages hydrauliques sont autorisés s'ils sont destinés au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

*ARTICLE 2AUx3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2..1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 2AUx4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx8 : Hauteur des constructions*

Article non règlementé.

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 2AUx9 : Aspect extérieur des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Article non règlementé.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 2AUx12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces économiques aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Article non règlementé.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 2AUx15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Article non règlementé.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 2AUx16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AUx17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

Article non règlementé.

# TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POLES D'EQUILIBRE

## REGLEMENT POUR LES POLES D'EQUILIBRE (Bailleau-le-Pin, Fontaine-la-Guyon et Pontgouin)

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba
## PREAMBULE

La zone Uba correspond aux parties urbanisées et anciennes des bourgs.
Cette zone comprend le secteur Ubai (Pontgouin) qui correspond à la zone inondable.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Uba1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- L'implantation ou l'extension/surélévation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ou forestière, sauf aux conditions de l'article Uba2 ;
- Les constructions à usage d'abris pour animaux ;
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.

*ARTICLE Uba2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserves de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole ou forestière sous réserve qu'elles soient implantées sur une unité foncière déjà occupée par des bâtiments agricoles.

*ARTICLE Uba3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée en habitation est soumis à demande d'autorisation.
Le stationnement pour les commerces nouvellement créés en rez-de-chaussée n'est pas règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Uba4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, le retrait est autorisé, pour des motifs d'ordre architectural et d'unité d'aspect avec le bâti voisin, en retrait minimum de 2 mètres.
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes ou pour les extensions/surélévations des constructions existantes dans le prolongement des murs existants à la date d'approbation du présent PLUi.

*ARTICLE Uba5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

*ARTICLE Uba6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique par pour la construction d'annexes.

*ARTICLE Uba7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE Uba8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles aménageables sur un niveau.
Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, de commerces et d'activités de services et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, la hauteur au plus haut ne doit pas dépasser 10 mètres.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Uba9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les toitures à deux pans sont à privilégier avec des pentes comprises entre 40° et 50°. La toiture des constructions sera réalisée en tuiles ou en ardoises ou en matériau d'aspect similaire.

La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Uba10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Uba11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Uba12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Uba13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :
- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.

Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Uba14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.
Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Uba15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.
Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la | Nombre minimal de places | Nombre maximal de places |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| construction | de stationnement | de stationnement |
| Habitation – logement | 1 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Artisanat – commerce de détail – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - commerce de gros | 1 place pour 50 m² de surface de plancher si la construction fait plus de 150 m² de surface de plancher | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Uba16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Uba17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif si ce dernier est existant.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub
## PREAMBULE

La zone Ub correspond aux parties urbanisées plus récentes des bourgs.
Le secteur Ubbr correspond aux parties urbanisées plus récentes du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ub1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- L'implantation ou l'extension/surélévation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier, sauf aux conditions de l'article Ub2 ;
- Les constructions à usage d'abris pour animaux ;
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.

*ARTICLE Ub2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserves de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole ou forestier sous réserve qu'elles soient implantées sur une unité foncière déjà occupée par des bâtiments agricoles ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ub3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée en habitation est soumis à demande d'autorisation.
Le stationnement pour les commerces nouvellement créés en rez-de-chaussée n'est pas règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ub4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 5 mètres du bord de la voie.
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes ou pour les extensions/surélévations des constructions existantes dans le prolongement des murs existants à la date d'approbation du présent PLUi.

*ARTICLE Ub5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

*ARTICLE Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique par pour la construction d'annexes.

*ARTICLE Ub7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE Ub8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles aménageables sur un niveau.
Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, de commerces et d'activités de services et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, la hauteur au plus haut ne doit pas dépasser 10 mètres.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ub9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les toitures à deux pans sont à privilégier avec des pentes supérieures ou égales à 30°. La toiture des constructions sera réalisée en tuiles ou en ardoises ou en matériau d'aspect similaire.

La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ub10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la

façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ub11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ub12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :

- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ub13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ub14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.
Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ub15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.
Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 2 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Artisanat – commerce de détail – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – | 1 place pour 30 m² de surface de plancher | Non règlementé |

| | | |
|---|---|---|
| bureau – centre de congrès et d'exposition - commerce de gros | | |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ub16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Ub17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif si ce dernier est existant.

L’évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l’intérieur d’une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d’énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d’énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu’au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d’alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l’Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d’habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l’implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l’identique et l’implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d’exclusion s’applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue
## PREAMBULE

La zone Ue correspond aux zones d'équipements collectifs actuels : les constructions et installations sont variées.
Le secteur Uebr correspond aux parties de la commune de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921.
Cette zone comprend le secteur Uei (Pontgouin) qui correspond à la zone inondable.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ue1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Les bâtiments d'élevage.

*ARTICLE Ue2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ue3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ue4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées en retrait de 25 mètres de l'axe de la Route Départementale 921.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre du bord de la voie.

*ARTICLE Ue5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront s'implanter :
- Soit en limites séparatives ;
- Soi en retrait d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à usage d'infrastructure.

*ARTICLE Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

*ARTICLE Ue7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ue8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ue9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu. La couleur blanche est interdite.
Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse.
Les haies seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ue10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ue11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ue12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ue13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut

être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ue14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.
Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.
En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ue15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.

Les équipements d'intérêt collectif tels que les gymnases ou groupes scolaires doivent avoir un nombre de stationnements suffisant à proximité immédiate.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ue16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;

- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès directs sur la RD 921 devront être limités au maximum et se faire avec l'accord du Conseil Départemental.

**Voirie**
Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Ue17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Pour les constructions situées dans la zone d'assainissement collectif, le raccordement doit se faire impérativement en direct sur le réseau public desservant la station d'épuration.
Pour les constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif, le traitement des eaux doit se faire à la parcelle et dans le respect des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux dispositions des textes en vigueur.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh
## PREAMBULE

Cette zone concerne les hameaux et certains écarts.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Uh1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les déchetteries ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

*ARTICLE Uh2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Article non règlementé.

*ARTICLE Uh3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Uh4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées :
- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Le présent article ne s'applique pas aux annexes.

*ARTICLE Uh5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Le présent article ne s'applique aux annexes.

*ARTICLE Uh6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'annexes.

*ARTICLE Uh7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE Uh8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée et de combles aménageables.
Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
Pour les constructions à destination autre que l'habitation, leur hauteur ne pourra pas excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit.

En cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, le présent article pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Uh9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les toitures à deux pans sont à privilégier avec des pentes supérieures ou égales à 30°. La toiture des constructions sera réalisée en tuiles ou en ardoises ou en matériau d'aspect similaire.

La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse.
La hauteur maximale des clôtures donnant sur le domaine public est fixée à 1,60 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Uh10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Uh11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Uh12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Uh13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Uh14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Uh15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.
Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 2 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Artisanat – commerce de détail – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - commerce de gros | 1 place pour 30 m² de surface de plancher | Non règlementé |
| Hébergement hôtelier et forestier | 1 place pour 2 chambres | Non règlementé |
| Restauration | 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Uh16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Uh17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipée d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux
## PREAMBULE

Cette zone est destinée aux activités économiques qui peuvent être à caractère commercial ou artisanal.
Le secteur Uxr correspond à une zone d'activités plus restrictive en raison de la proximité des habitations.
Le secteur Uxs correspond à la zone de risques liés à la présence des silos.
Le secteur Uxbr correspond aux parties du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921.
Le secteur Uxbrs correspond aux parties du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921 et dans la zone de risques liés à la présence des silos.
Le secteur Uxi (Pontgouin) correspond à la zone inondable.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ux1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les établissements de soins et de repos ;
- Les parcs d'attraction.

Dans la zone Uxr sont interdites les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Dans la zone Uxs, seules les constructions liées aux silos sont autorisées.
Dans les secteurs Uxbr et Uxbrs, les habitations, les immeubles occupés par les tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains par jour sont interdits.

*ARTICLE Ux2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserves de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activités à condition que soit créée une zone tampon entre elles et la zone d'habitat ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- Les entrepôts et les silos sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques notamment la superficie des zones de danger Uxs et Uxbrs.

*ARTICLE Ux3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ux4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait au moins égale à :

- 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue de la Route Départementale 24 ;
- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usages d'activités de services (artisanat, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, industries, entrepôt) ;
- 5 mètres de la limite de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usage de bureau ;

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation, le présent article ne s'applique pas sous réserve d'une extension dans le prolongement des murs existants sans aggraver la situation.

Les cellules de stockage et la tour de manutention des silos doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

*ARTICLE Ux5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les cellules de stockage et la tour de manutention des silos doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

Toute construction à usage de commerces et d'activités de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (exception faite des bureaux) sera implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage de bureaux pourront être implantées sur une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation, le présent article ne s'applique pas sous réserve d'une extension dans le prolongement des murs existants sans aggraver la situation.

*ARTICLE Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

Les bâtiments à usage de bureau doivent être implantés de telle manière que leur éclairement et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

*ARTICLE Ux7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé

*ARTICLE Ux8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation, le présent article ne s'applique pas sous réserve d'une extension dans le prolongement des murs existants sans aggraver la situation.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ux9 : Aspect extérieur des constructions*

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôts, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Tous les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ne peuvent pas rester à nu.

Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées. Les menuiseries des ouvertures pourront cependant être de couleur blanche.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ux10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la

façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ux11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ux12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :

- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ux13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ux14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ux15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Artisanat – commerce de détail – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - commerce de gros | 1 place pour 50 m² de surface de plancher<br>Au moins 20 places pour les bâtiments de plus de 500 m² de surface de plancher | Non règlementé |
| Hébergement hôtelier et forestier | 1 place pour 2 chambres | Non règlementé |
| Restauration | 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ux16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**
Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Ux17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipé d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU
## PREAMBULE

Il s'agit de zones d'urbanisations futures destinées principalement aux constructions à usage d'habitation et dont l'utilisation pourra se faire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AU1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Les bâtiments d'élevage ;
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier ;
- Les déchetteries.

*ARTICLE 1AU2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les zones seront constructibles uniquement sous formes d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de chaque zone 1AU.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur sera obligatoirement respectée.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles du présent chapitre s'appliquent lot par lot.

*ARTICLE 1AU3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Il est fortement conseillé d'intégrer au moins 20 % de logements locatifs sociaux lorsque l'opération compte plus de dix logements.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AU4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 5 mètres du bord de la voie.

*ARTICLE 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

*ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas si l'une des deux constructions est une annexe à la construction principale.

*ARTICLE 1AU7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE 1AU8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.
Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AU9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les toitures à deux pans sont à privilégier avec des pentes supérieures ou égales à 30°. La toiture des constructions sera réalisée en tuiles ou en ardoises ou en matériau d'aspect similaire

La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AU10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE 1AU11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE 1AU13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des  sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des  espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AU14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur chaque terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AU15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.
Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 2 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AU16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**
Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE 1AU17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipé d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.
En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU
## PREAMBULE

La zone 2AU est une zone actuellement non équipée, destinée à une urbanisation future à dominante habitat qui interviendra après une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification, révision, déclaration de projet…).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 2AU1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2AU2 est interdit.
L'urbanisation de ce secteur est soumise à une évolution du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal (modification, révision, déclaration de projet…).

*ARTICLE 2AU2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Seuls les ouvrages liés aux infrastructures routières sont autorisés.

*ARTICLE 2AU3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2..1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 2AU4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU8 : Hauteur des constructions*

Article non règlementé.

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 2AU9 : Aspect extérieur des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Article non règlementé.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 2AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces économiques aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Article non règlementé.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 2AU15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Article non règlementé.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 2AU16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Article non règlementé.

*ARTICLE 2AU17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

Article non règlementé.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe
## PREAMBULE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée aux équipements collectifs. L'utilisation pourra se faire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AUe1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Les bâtiments d'élevage.

*ARTICLE 1AUe2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont admis, sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain, les constructions d'habitats à destination de soins, de santé et de services à la personne.

*ARTICLE 1AUe3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AUe4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre du bord de la voie.

*ARTICLE 1AUe5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront s'implanter :
- Soit en limites séparatives ;
- Soi en retrait d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à usage d'infrastructure.

*ARTICLE 1AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

*ARTICLE 1AUe7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AUe8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AUe9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse.
Les haies seront de préférence composées d'essences locales.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des

couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AUe10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AUe11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AUe12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE 1AUe13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AUe14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.
Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AUe15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AUe16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE 1AUe17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Les constructions situées dans la zone d'assainissement collectif, le raccordement doit se faire impérativement en direct sur le réseau public desservant la station d'épuration.
Pour les constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif, le traitement des eaux doit se faire à la parcelle et dans le respect des textes en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux dispositions des textes en vigueur.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

# REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx
# PREAMBULE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée principalement aux activités économiques qui peuvent être à caractère artisanal ou commercial.
Le secteur 1AUxr correspond à une zone d'activité plus restrictive en raison de la proximité avec les habitations.
Le secteur 1AUxs correspond à la zone de risques liés à la présence des silos.
Le secteur 1AUxbr correspond aux parties du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921.
Le secteur 1AUxrbr correspond à une zone d'activités plus restrictives en raison de la proximité avec les habitations, et aux parties du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921.
Le secteur 1AUxbrs correspond aux parties du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921 et dans la zone de risques liés à la présence des silos.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AUx1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les établissements de soins et de repos ;
- Les parcs d'attraction.

Dans les zones 1AUxr et 1AUxrbr sont interdites les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

*ARTICLE 1AUx2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserves de respecter les conditions ci-après :
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou commerciales à condition que soit respectées les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- Dans les zones AUxs et AUxbrs, seules les constructions liées aux silos sont autorisées.

*ARTICLE 1AUx3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AUx4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait au moins égale à :

- 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue de la Route Départementale 921 et de la Route Départementale 24 ;
- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usages d'activités de services (artisanat, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, industries, entrepôt) ;
- 5 mètres de la limite de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usage de bureau.

Les cellules de stockage et la tour de manutention des silos doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

*ARTICLE 1AUx5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les cellules de stockage et la tour de manutention des silos doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

Toute construction à usage de commerces et d'activités de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (exception faite des bureaux) sera implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage de bureaux pourront être implantées sur une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum.

*ARTICLE 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

Les bâtiments à usage de bureau doivent être implantés de telle manière que leur éclairement et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

*ARTICLE 1AUx7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AUx8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AUx9 : Aspect extérieur des constructions*

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôts, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et des plantations.
Tous les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ne peuvent pas rester à nu.

Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées. Les menuiseries des ouvertures pourront cependant être de couleur blanche.

Les clôtures devront être accompagnées d'une haie basse choisie de préférence dans les essences locales. Elles seront maintenues à une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des

couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AUx10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE 1AUx11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AUx12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE 1AUx13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.

Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AUx14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AUx15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Artisanat – commerce de détail – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - commerce de gros | 1 place pour 30 m² de surface de plancher | Non règlementé |
| Hébergement hôtelier et forestier | 1 place pour 2 chambres | Non règlementé |
| Restauration | 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AUx16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE 1AUx17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipé d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

# TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMMUNES RURALES

## REGLEMENT POUR LES COMMUNES RURALES (28 autres communes)

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba
## PREAMBULE

La zone Uba correspond aux parties urbanisées et anciennes des bourgs.
Le secteur Ubai correspond aux parties inondables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Uba1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- L'implantation ou l'extension/surélévation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier, sauf aux conditions de l'article Uba2 ;
- Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.

*ARTICLE Uba2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserves de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole ou forestier sous réserve qu'elles soient implantées sur une unité foncière déjà occupée par des bâtiments agricoles ;
  En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1.
  *ARTICLE Uba3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Uba4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, le retrait est autorisé, pour des motifs d'ordre architectural et d'unité d'aspect avec le bâti voisin, à minimum 2 mètres comptés à partir du bord de la voie.
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes ou pour les extensions/surélévations des constructions existantes dans le prolongement des murs existants à la date d'approbation du présent PLUi.

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.

*ARTICLE Uba5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

*ARTICLE Uba6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

*ARTICLE Uba7 : Emprise au sol des constructions*

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

*ARTICLE Uba8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles aménageables.
Les annexes ne doivent pas dépasser 7 mètres au faîtage.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, de commerces et d'activités de services et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 10 mètres.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Uba9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les toitures à deux pans sont à privilégier avec des pentes supérieures ou égales à 40°. La toiture des constructions sera réalisée en tuiles ou en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire.

La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôtures réalisées en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Uba10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceintes ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Uba11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Uba12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Uba13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :
- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.

Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Uba14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.
Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Uba15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.
Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 1 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Artisanat – Commerce de détail – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - Commerce de gros | 1 place pour 30 m² de surface de plancher | Non règlementé |

**SECTION 3 : Équipements et réseaux**

*ARTICLE Uba16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Uba17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif si ce dernier est existant.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.
A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.
En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub
## PREAMBULE

La zone Ub correspond aux parties urbanisées plus récentes des bourgs.
Le secteur Ubi correspond aux parties inondables.
Le secteur Ubbr correspond à la zone de bruit.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ub1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux divers ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnements de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les carrières ;
- Les décharges.

*ARTICLE Ub2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
    - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
    - Que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
    - Que leur surface de plancher ne dépasse pas 300 m².
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - Etre nécessaires à une construction à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
    - Créer une surface de plancher inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher totale avant travaux.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère ;

- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - Etre nécessaires aux destinations, usages et activités autorisés du secteur ;
    - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
    - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures tourières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics ;
    - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
    - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 mètre de hauteur pour les exhaussements.
- Dans les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement des argiles », une attention particulière est à apporter pour les nouvelles constructions. Il est fortement recommandé de mener à bien une étude de sols avant travaux pour adapter les fondations des nouvelles constructions ;
- En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1 ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ub3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ub4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les nouvelles constructions seront implantées :
- Soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Si la nouvelle construction s'implante dans le prolongement d'une construction existante située sur la même unité foncière, un recul différent peut être autorisé. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée dans le prolongement des murs existants de la construction contiguë.

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.

*ARTICLE Ub5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions seront implantées :

- Soit en limites de propriétés ;
- Soit en recul, ce dernier étant égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

*ARTICLE Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée.

*ARTICLE Ub7 : Emprise au sol des constructions*

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE Ub8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture.
Les annexes ne doivent pas dépasser 7 mètres au faîtage.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ub9 : Aspect extérieur des constructions*

9.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

9.2. Restauration du bâti ancien

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle.

Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension/surélévation, à la volumétrie et l'insertion par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect des bâtiments ;
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux de toitures, formes et couleurs des menuiseries ;
- Au respect de l'ordonnancement des façades : les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade.

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques équivalentes ou similaires à ceux d'origine, notamment pour les toitures : tuiles plates, ardoises et la maçonnerie.

9.3. Façades – matériaux – couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades devront respecter celles qui sont utilisées traditionnellement. De ce fait, leurs teintes seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local de tonalité pierre.

Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

9.4. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront plus hautes que larges et ordonnées en travée horizontale.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façades.

Les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à deux ou trois pans et encastrées dans le plan de la façade. Les châssis de toit de la façade principale seront encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

9.5. Toitures

Les toitures seront composées de deux ou de quatre pans. En cas de construction à deux pans, les toitures devront avoir deux pentes supérieures ou égales à 40°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception des toitures végétalisées est autorisée. Elles devront cependant s'intégrer harmonieusement avec leur environnement immédiat.

9.6. Clôtures

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôtures réalisées en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ub10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ub11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ub12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ub13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ub14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ub15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévues dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 2 | 4 |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Commerces et activités de services | Non règlementé | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ub16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Le nombre des accès sur les voies publique peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; 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 est interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.
Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Voirie**
L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.
Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de déchets.

*ARTICLE Ub17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de la parcelle. Ce dernier doit être conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent être exigées.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.
En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue
## PREAMBULE

La zone Ue correspond aux zones d'équipements collectifs actuels : les constructions et installations sont variées.
Le secteur Uei correspond aux parties inondables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ue1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Les bâtiments d'élevage.

*ARTICLE Ue2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1.

*ARTICLE Ue3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ue4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre du bord de la voie.

*ARTICLE Ue5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront s'implanter :
- Soit en limites séparatives ;
- Soi en retrait d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à usage d'infrastructure.

*ARTICLE Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

*ARTICLE Ue7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ue8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ue9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse.
Les haies seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :
- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;

- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ue10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ue11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ue12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle

Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ue13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures ainsi que des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte s'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site,

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ue14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.
Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.
En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ue15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Ue16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**
Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Ue17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Les constructions situées dans la zone d'assainissement collectif, le raccordement doit se faire impérativement en direct sur le réseau public desservant la station d'épuration.
Pour les constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif, le traitement des eaux doit se faire à la parcelle et dans le respect des textes en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux dispositions des textes en vigueur.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.
En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.

Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh
## PREAMBULE

Cette zone concerne les hameaux et certains écarts.
Le secteur Uhbr correspond à la zone de bruit.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Uh1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux divers ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnements de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les carrières ;
- Les décharges.

*ARTICLE Uh2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à conditions :
    - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
    - Que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
    - Que leur surface de plancher ne dépasse pas 300 m².
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - Etre nécessaire à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

    - Créer une surface de plancher inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher totale avant travaux.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - Etre nécessaires aux destinations, usages et activités autorisés du secteur ;
    - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
    - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures tourières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics ;
    - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
    - Dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 mètre de hauteur pour les exhaussements.
- Dans les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement des argiles », une attention particulière est à apporter pour les nouvelles constructions. Il est fortement recommandé de mener à bien une étude de sols avant travaux pour adapter les fondations des nouvelles constructions ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Uh3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Uh4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les nouvelles constructions seront implantées :
- Soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Le recul maximum des constructions à usage d'habitations est fixé à 30 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul s'y substituant.

*ARTICLE Uh5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions seront implantées sur une des limites latérales ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la marge de recul doit être égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
En cas de création de baies sur une façade donnant sur une propriété voisine, le recul ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

*ARTICLE Uh6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée.

*ARTICLE Uh7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE Uh8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture.
Les annexes ne doivent pas dépasser 7 mètres au faîtage.
Pour les constructions à destination autre que l'habitation, leur hauteur ne pourra pas excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Uh9 : Aspect extérieur des constructions*

9.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

9.2. Restauration du bâti ancien

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle.

Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension/surélévation, à la volumétrie et l'insertion par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect des bâtiments ;
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux de toitures, formes et couleurs des menuiseries ;
- Au respect de l'ordonnancement des façades : les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade.

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques équivalentes ou similaires à ceux d'origine, notamment pour les toitures : tuiles plates, ardoises et la maçonnerie.

9.3. Façades – matériaux – couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades devront respecter celles qui sont utilisées traditionnellement. De ce fait, leurs teintes seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teinte ocre, brique ou brun.
Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

9.4. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront plus hautes que larges et ordonnées en travée horizontale.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façades.

Les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à deux ou trois pans et encastrée dans le plan de la façade. Les châssis de toit de la façade principale seront encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

9.5. Toitures

Les toitures seront composées de deux ou de quatre pans. En cas de construction à deux pans, les toitures devront avoir deux pentes supérieures ou égales à 40°.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception des toitures végétalisées est autorisée. Elles devront cependant s'intégrer harmonieusement avec leur environnement immédiat.

9.6. Clôtures

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôtures réalisées en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Uh10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Uh11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Uh12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle

Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Uh13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :
- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Uh14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales…).
Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).
Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Uh15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Habitation – logement | 2 | 4 |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Commerces et activités de services | Non règlementé | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE Uh16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

**Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publique peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; 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 est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Voirie**

La demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière des déchets.

*ARTICLE Uh17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire s'il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif existant. Ce dernier doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité

compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent être exigées.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**

Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.

Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux
## PREAMBULE

Cette zone est destinée aux activités économiques qui peuvent être à caractère commercial ou artisanal.
Le secteur Uxs correspond à la zone de risques liés à la présence des silos.
Le secteur Uxbr correspond à la zone de bruit.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ux1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les établissements de soins et de repos ;
- Les parcs d'attraction.

Dans la zone Uxs, seules les constructions liées aux silos sont autorisées.

*ARTICLE Ux2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisés sous réserves de respecter les conditions ci-après :
- Les constructions et installations à usage d'activités à condition que soit créée une zone tampon entre elles et la zone d'habitat ;
- Les entrepôts et les silos à condition de ne pas aggraver les risques notamment la superficie des zones de danger Uxs ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ux3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ux4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait au moins égale à :

- 35 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue de la Route Départementale 923 ;
- 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des autres Routes Départementales ;
- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usages d'activités de services (artisanat, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, industries, entrepôt) ;
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usage de bureau ;

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation, le présent article ne s'applique pas sous réserve d'une extension dans le prolongement des murs existants sans aggraver la situation.

Les cellules de stockage et la tour de manutention des silos doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

*ARTICLE Ux5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les cellules de stockage et la tour de manutention des silos doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

Toute construction à usage de commerces et d'activités de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (exception faite des bureaux) sera implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage de bureaux pourront être implantées sur une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation, le présent article ne s'applique pas sous réserve d'une extension dans le prolongement des murs existants sans aggraver la situation.

*ARTICLE Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux bâtiments industriels implantés sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

Les bâtiments à usage de bureau doivent être implantés de telle manière que leur éclairement et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

*ARTICLE Ux7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé

*ARTICLE Ux8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation, le présent article ne s'applique pas sous réserve d'une extension dans le prolongement des murs existants sans aggraver la situation.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ux9 : Aspect extérieur des constructions*

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôts, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Tous les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ne peuvent pas rester à nu.

Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées. Les menuiseries des ouvertures pourront cependant être de couleur blanche.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
Pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation, il convient de privilégier les clôtures végétales (avec ou sans grillage et composées de préférence d'essences locales) et les murs pleins.

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lissees espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE Ux10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration de conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ux11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ux12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE Ux13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers

- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ux14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE Ux15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Artisanat – Commerce de détail –activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - Commerce de gros | 1 place pour 30 m² de surface de plancher | Non règlementé |
| Hébergement hôtelier et forestier | 1 place pour 2 chambres | Non règlementé |
| Restauration | 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant | Non règlementé |

**SECTION 3 : Équipements et réseaux**

*ARTICLE Ux16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE Ux17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipé d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.
Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU
## PREAMBULE

Il s'agit de zones d'urbanisations futures destinées principalement aux constructions à usage d'habitation et dont l'utilisation pourra se faire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AU1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'abris pour animaux ;
- Les bâtiments d'élevage ;
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier ;
- Les déchetteries.

*ARTICLE 1AU2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les zones seront constructibles uniquement sous formes d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de chaque zone 1AU.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur sera obligatoirement respectée.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles du présent chapitre s'appliquent lot par lot.

*ARTICLE 1AU3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Il est fortement conseillé d'intégrer au moins 20 % de logements locatifs sociaux lorsque l'opération représente plus de dix logements.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AU4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 5 mètres du bord de la voie.

*ARTICLE 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

*ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas si l'une des deux constructions est une annexe à la construction principale.

*ARTICLE 1AU7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE 1AU8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée et de combles aménageables.
Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AU9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les toitures à deux pans sont à privilégier avec des pentes supérieures ou égales à 40°. La toiture des constructions sera réalisée en tuiles ou en ardoises ou en matériau d'aspect similaire.

La tôle ondulée est interdite pour tout type de construction.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.
En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AU10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AU11 : Obligation de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE U1AU13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et / ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AU14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur chaque terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AU15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.
Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

| Destination de la | Nombre minimal de places | Nombre maximal de places |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| construction | de stationnement | de stationnement |
| Habitation – logement | 2 | Non règlementé |
| Habitation – hébergement | 1 place pour 6 lits | Non règlementé |
| Hébergement hôtelier et forestier | 1 place pour 2 chambres | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AU16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE 1AU17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipée d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe
## PREAMBULE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée aux équipements collectifs.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AUe1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Les bâtiments d'élevage.

*ARTICLE 1AUe2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AUe3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AUe4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre du bord de la voie.

*ARTICLE 1AUe5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en limites séparatives ;
- Soi en retrait d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à usage d'infrastructure.

*ARTICLE 1AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

*ARTICLE 1AUe7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AUe8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AUe9 : Aspect extérieur des constructions*

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse.

Les haies seront de préférence composées d'essences locales.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AUe10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AUe11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AUe12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE 1AUe13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :
- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AUe14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur le terrain.
Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.
En cas de surplus, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il existe.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AUe15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², y compris les accès.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AUe16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE 1AUe17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Les constructions situées dans la zone d'assainissement collectif, le raccordement doit se faire impérativement en direct sur le réseau public desservant la station d'épuration.
Pour les constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif, le traitement des eaux doit se faire à la parcelle et dans le respect des textes en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux dispositions des textes en vigueur.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx
## PREAMBULE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée principalement aux activités économiques qui peuvent être à caractère artisanal ou commercial.
Le secteur 1AUxbr correspond à la zone de bruit.
La zone de grande capacité située sur la commune de Blandainville est destinée à accueillir des activités logistiques, industrielles, de stockage-entreposage, de services et de bureaux nécessitant de l'espace.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE 1AUx1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les établissements de soins et de repos ;
- Les parcs d'attraction.

*ARTICLE 1AUx2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

Sont autorisées sous réserves de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou commerciales à condition que soit respectées les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE 1AUx3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2.1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE 1AUx4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait au moins égale à :
- 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des Routes Départementales ;
- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usages d'activités de services (artisanat, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, industries, entrepôt) ;
- 5 mètres de la limite de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les constructions à usage de bureau.

**Pour la Zone de Grande Capacité :** Une bande de 10 mètres de part et d'autre du Ru existant ou relocalisé doit être respectée.

*ARTICLE 1AUx5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute construction à usage de commerces et d'activités de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (exception faite des bureaux) sera implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage de bureaux pourront être implantées sur une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum.

Pour les projets sur la Zone de Grande Capacité, l'implantation se fera en accord avec les prescriptions ICPE.

*ARTICLE 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux constructions non contiguës.

*ARTICLE 1AUx7 : Emprise au sol des constructions*

Pour la zone de grande capacité à Blandainville, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE 1AUx8 : Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Pour la zone de grande capacité à Blandainville, la hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain. La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 25 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de très faible emprise tels que cheminées, réservoirs...

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE 1AUx9 : Aspect extérieur des constructions*

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôts, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Tous les matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ne peuvent pas rester à nu.

Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées. Les menuiseries des ouvertures pourront cependant être de couleur blanche.

Les clôtures pourront être accompagnées d'une haie basse choisie de préférence dans les essences locales. Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE 1AUx10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article non règlementé.

*ARTICLE 1AUx11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE 1AUx12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :

- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE 1AUx13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

*ARTICLE 1AUx14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE 1AUx15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour la zone de grande capacité à Blandainville, le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations (véhicules de service, du personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera prévu un nombre minimum de 1 place de parking personnel/visiteur par 1000m² de surface de plancher construit. Il n'y a pas de limite maximale du nombre de place de parking pour le personnel/visiteur.

| Destination de la construction | Nombre minimal de places de stationnement | Nombre maximal de places de stationnement |
|---|---|---|
| Artisanat – Commerce de détail –activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – cinéma – industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition - Commerce de gros | 1 place pour 30 m² de surface de plancher | Non règlementé |
| Hébergement hôtelier et forestier | 1 place pour 2 chambres | Non règlementé |

| | | |
|---|---|---|
| Restauration | 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant | Non règlementé |

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE 1AUx16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE 1AUx17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipé d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.
A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.
Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

# TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE A
## PREAMBULE

La zone A correspond aux terrains à protéger où l'activité agricole est dominante.
Le secteur Ai correspond aux parties inondables.
Le secteur Abr correspond à la zone de bruit.
Le secteur Abrs correspond aux parties du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921 et dans la zone de risques liés à la présence de silos.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE A1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article A2 est interdit.

*ARTICLE A2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
    - D'être nécessaire à l'activité agricole ;
    - D'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitations existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
- L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) en vue de l'hébergement lié au tourisme, de structures d'accueil, de réunions et d'hébergement temporaire :
    - S'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments repérés au plan de zonage ;
    - Et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- Les annexes et extensions des constructions sont autorisées à condition :
    - Pour les annexes, d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 mètres comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale ;
    - D'être limitées en emprise au sol. Les extensions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Ces extensions et annexes peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois ;
    - De respecter la protection de l'activité agricole existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1.

*ARTICLE A3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, les activités complémentaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
De même, les activités ne remettant pas en cause l'activité agricole existante sont autorisées dans les bâtiments repérés au plan de zonage.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2..1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE A4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En bordure de l'A 11, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres à compter de l'axe. En bordure des RD 941, 923, 922, 921, 920, 24, 23 et 12 les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m à compter de l'axe.

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux travaux liés à l'adaptation, la réfection et l'extension/surélévation des constructions existantes.

En bordure des autres voies, le retrait est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

*ARTICLE A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si elles ne sont pas implantées en limites, elles devront être en retrait d'au moins 5 mètres s'il s'agit d'une construction principale.

*ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

*ARTICLE A7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE A8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE A9 : Aspect extérieur des constructions*

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage.

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées.

Les clôtures devront être d'une hauteur maximale de 1,60 mètre le long des voies ouvertes à la circulation. Les clôtures devront être d'une hauteur maximale de 2 mètres en limites séparatives.
Pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation, il convient de privilégier les clôtures végétales (avec ou sans grillage et composées de préférence d'essences locales) et les murs pleins.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4.**

*ARTICLE A10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE A11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE A12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

60 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :
- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.

- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

*ARTICLE A13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**
Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE A14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Article non règlementé

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE A15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE A16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

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

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE A17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipé d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

**Réseau de chaleur urbain**

Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.

Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE N
## PREAMBULE

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger.
Le secteur Ni correspond aux parties inondables.
Le secteur Nbr correspond à la zone de bruit.
Le secteur Nibr correspond à la zone naturelle e, zone inondable et en zone de bruit.
Le secteur Nca correspond à la présence de carrières.
Le secteur Nc correspond à la présence de châteaux.
Le secteur Nci correspond à la présence de châteaux en zone inondable.
Le secteur Nm correspond à la présence de moulins.
Le secteur Nmi correspond à la présence de moulins en zone inondable.
Le secteur Nl correspond aux zones de loisirs.
Le secteur Nli correspond aux zones de loisirs en zone inondable.
Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE N1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article N2 est interdit.

*ARTICLE N2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) en vue de l'hébergement lié au tourisme, de structures d'accueil, de réunions et d'hébergement temporaire :

        - S'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments repérés au plan de zonage.
- Les annexes et extensions des constructions sont autorisées à condition :
    - Pour les annexes, d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 mètres comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale ;
    - D'être limitées en emprise au sol. Les extensions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Ces extensions et annexes peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- Les abris pour animaux s'il s'agit d'une structure légère et sans fondation et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² ;
- L'installation de bâtiments liés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nc, Nm et Nl les constructions liées à l'activité, en ce compris les activités culturelles, d'hébergements touristiques et de loisirs, des châteaux, des moulins ou de loisirs sont autorisées sans condition d'emprise au sol maximum ou de distance par rapport à la construction principale, et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à endommager le site et qu'ils présentent une bonne insertion architecturale et paysagère.

Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1.

*ARTICLE N3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2..1.Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE N4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En bordure de l'A 11, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres à compter de l'axe. En bordure des RD 941, 923, 922, 921, 920, 24, 23 et 12 les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m à compter de l'axe.

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux travaux liés à l'adaptation, la réfection et l'extension/surélévation des constructions existantes.

En bordure des autres voies, le retrait est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

*ARTICLE N5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si elles ne sont pas implantées en limites, elles devront être en retrait d'au moins 5 mètres s'il s'agit d'une construction principale.

*ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

*ARTICLE N7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE N8 : Hauteur des constructions*

Article non règlementé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et de respect des hauteurs imposées par la directive paysagère.

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE N9 : Aspect extérieur des constructions*

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage.

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées.

Les clôtures devront être d'une hauteur maximale de 1,60 mètre le long des voies ouvertes à la circulation. Les clôtures devront être d'une hauteur maximale de 2 mètres en limites séparatives.
Pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation, il convient de privilégier les clôtures végétales (avec ou sans grillage et composées de préférence d'essences locales) et les murs pleins.

*ARTICLE N10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE N11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;

- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE N12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

60 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

*ARTICLE N13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.
Ces éléments regroupent :
- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.
Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.
Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.
A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut

être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.
Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.
Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE N14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Article non règlementé

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE N15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE N16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…).

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

*ARTICLE N17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipée d'une filière technique autonome respectant la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**
Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

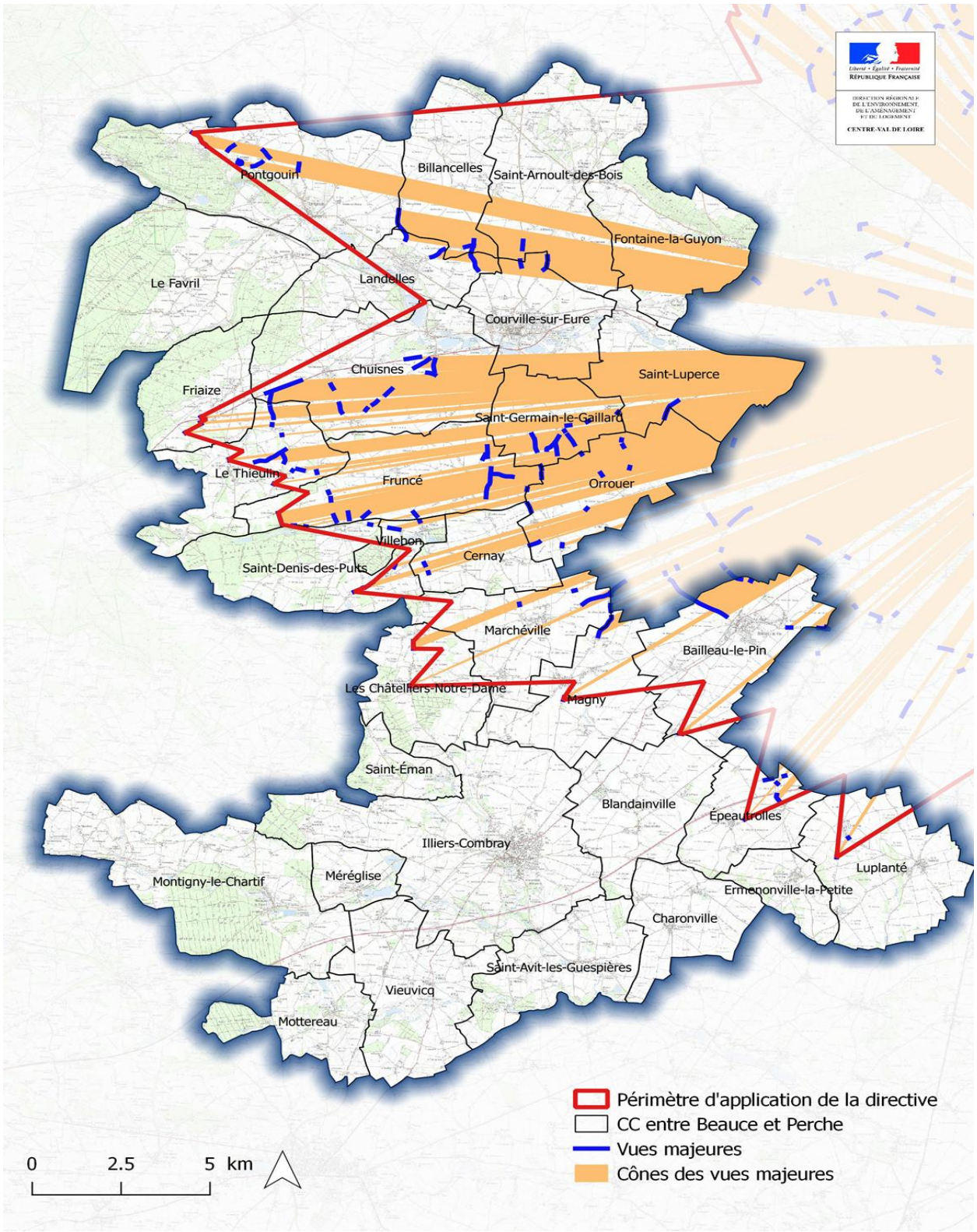
Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

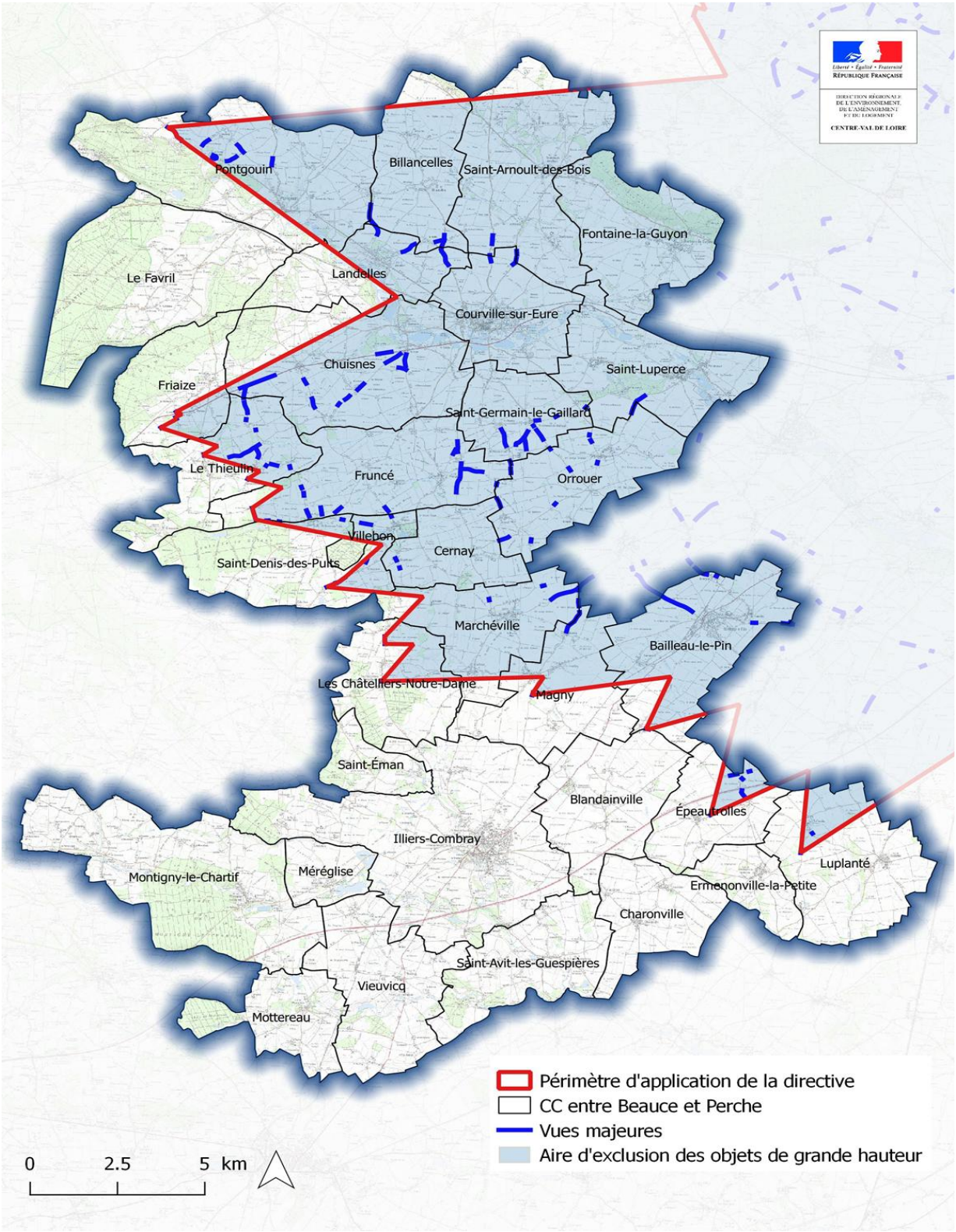
**Réseau de chaleur urbain**
Sans objet.

# TITRE 7 – ANNEXES

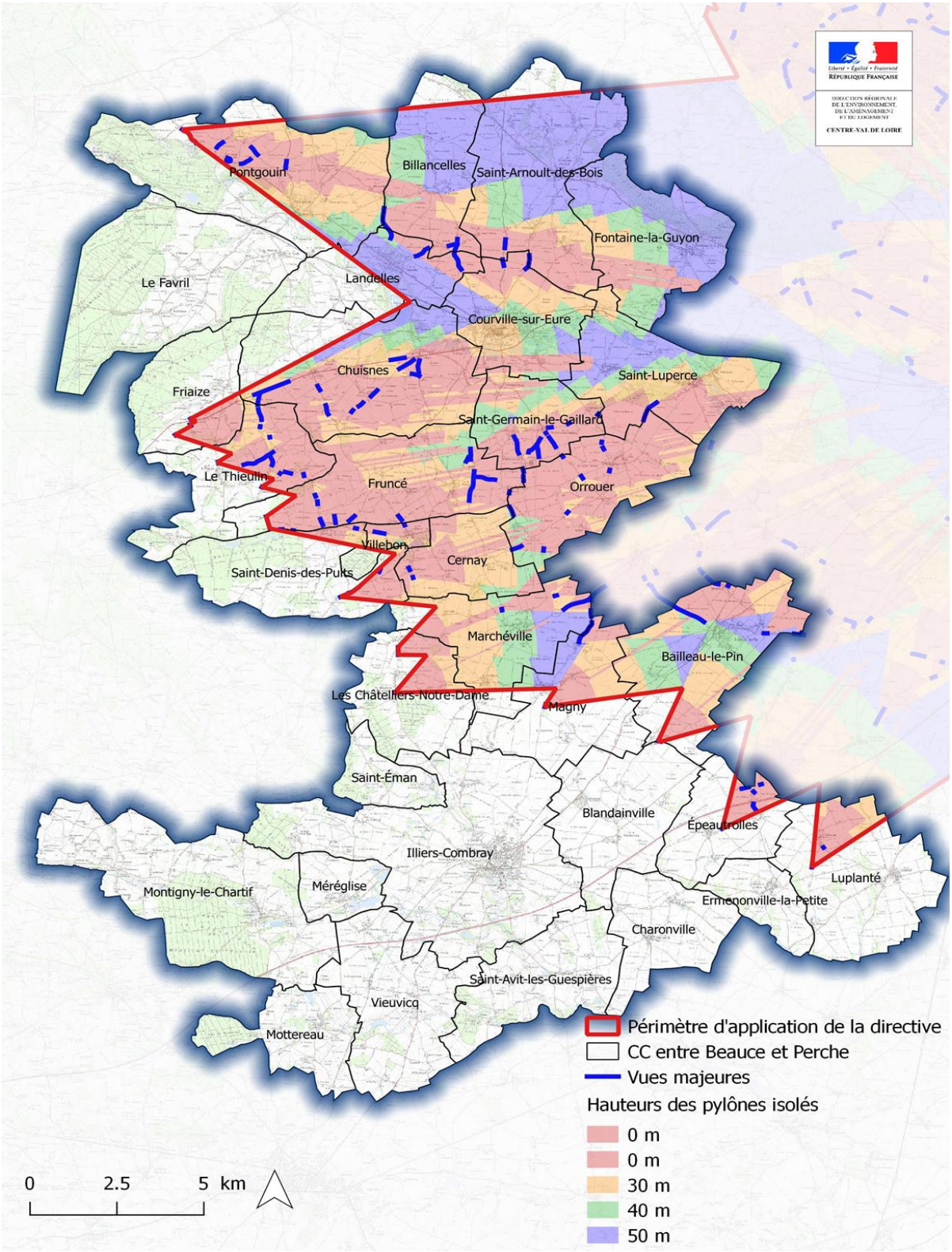
## ANNEXE 1 – Périmètre Directive Paysagère CC Entre Beauce et Perche



## ANNEXE 2 – Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur



## ANNEXE 3 – Zone règlementaire pour l'implantation des pylônes isolés



## ANNEXE 4 – Palette chromatique et son schéma de principe d'application

Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (**façades)**



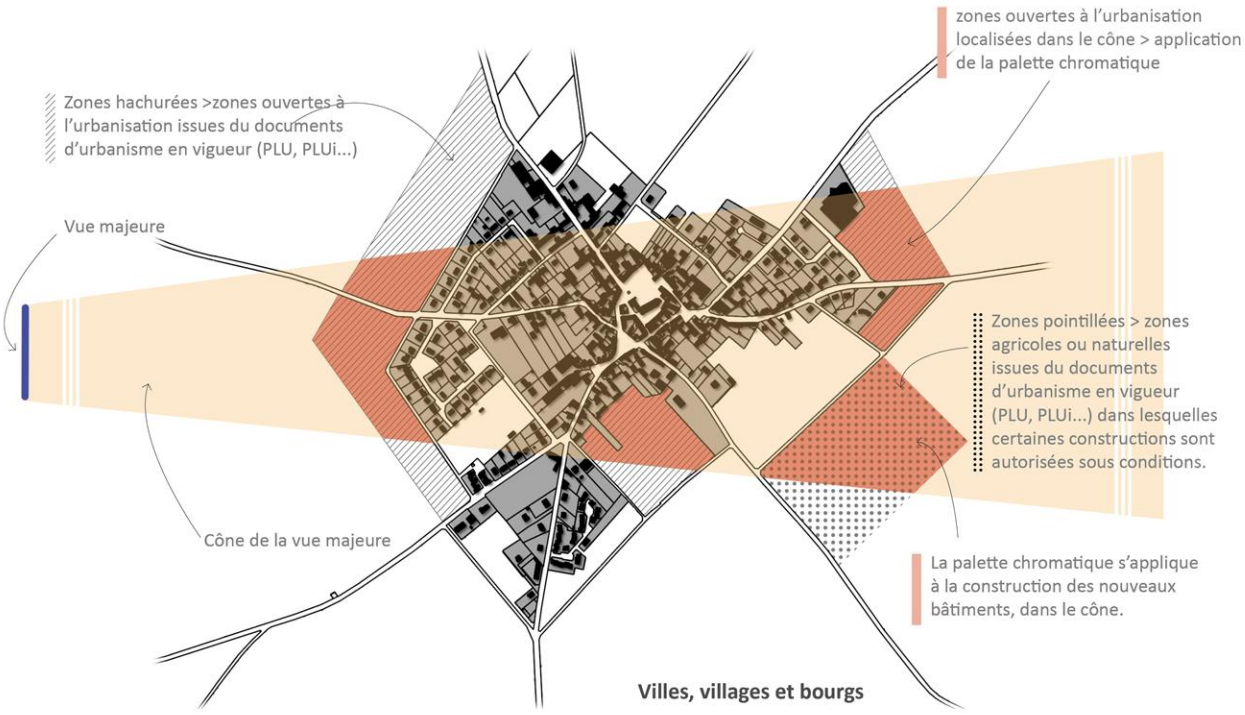

Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (**façades**)



## Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (**toitures)**

- Les chauds
- Les froids
- Les gris

| | | | |
|---|---|---|---|
| RAL 7006<br>C 59, M 49, J 59, N 19<br>R 118, V 111, B 96 | RAL 200 50 10<br>C 68, M 42, J 45, N 10<br>R 103, V 122, B 125 | RAL 7031<br>C 68, M 51, J 47, N 19<br>R 95, V 103, B 109 | RAL 7010<br>C 66, M 52, J 60, N 32<br>R 88, V 91, B 83 |
| RAL 8002<br>C 39, M 68, J 82, N 35<br>R 114, V 76, B 50 | RAL 6003<br>C 69, M 48, J 90, N 44<br>R 75, V 82, B 48 | RAL 7015<br>C 70, M 59, J 52, N 34<br>R 80, V 81, B 86 | RAL 7013<br>C 62, M 55, J 74, N 45<br>R 81, V 77, B 59 |
| RAL 8028<br>C 50, M 68, J 95, N 59<br>R 77, V 56, B 29 | RAL 6020<br>C 78, M 50, J 93, N 55<br>R 56, V 68, B 40 | RAL 7016<br>C 78, M 64, J 59, N 57<br>R 53, V 57, B 59 | |
| RAL 8015<br>C 37, M 86, J 100, N 56<br>R 86, V 42, B 20 | | | |



## ANNEXE 5 – Palette végétale et son schéma de principe d'application

# Palette végétale

Cette liste détaille les végétaux de la flore locale, classés par taille à l'age adulte (pour un port libre).

| Nom latin | Non commun | Région naturelle | | | Taille (en mètres) à l'age adulte en port libre |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Beauce | Thymerais Drouais | Perche | |
| Ruscus aculeatus L. | Fragon petit-houx | | | x | 1 |
| Daphne laureola L. | Daphné lauréole | x | x | x | 2 |
| Rosa arvensis Huds. | Rosier des champs | x | x | x | 2 |
| Ribes uva-crispa L. | Groseillier à maquereau | x | x | x | 2 |
| Ribes rubrum L. | Groseillier rouge | x | x | x | 2 |
| Cytisus scoparius (L.) Link | Genêt à balais | x | x | x | 3 |
| Viburnum lantana L. | Viorne lantane | x | x | | 3 |
| Crataegus laevigata (Poir.) DC. | Aubépine épineuse | x | x | x | 3 |
| Ligustrum vulgare L. | Troène | x | x | x | 3 |
| Prunus spinosa L. | Prunellier | x | x | x | 4 |
| Ulex europaeus L. | Ajonc d'Europe | | x | x | 4 |
| Corylus avellana L. | Noisetier | x | x | x | 4 |
| Crataegus germanica (L.) Kuntze | Néflier | | | x | 4 |
| Viburnum opulus L. | Viorne obier | x | x | x | 4 |
| Frangula alnus Mill. | Bourdaine | x | x | x | 5 |
| Cornus sanguinea L. | Cornouiller sanguin | x | x | x | 5 |
| Rhamnus cathartica L. | Nerprun purgatif | x | x | x | 5 |
| Cornus mas L. | Cornouiller mâle | x | | | 6 |
| Euonymus europaeus L. | Fusain d'Europe | x | x | x | 6 |
| Salix atrocinerea Brot. | Saule roux | x | x | x | 6 |
| Salix cinerea L. | Saule cendré | x | x | x | 6 |
| Buxus sempervirens L. | Buis | x | x | | 8 |
| Ilex aquifolium L. | Houx | | x | x | 10 |
| Juniperus communis L. | Genévrier commun | x | x | | 10 |


# Palette végétale


| Nom latin | Non commun | Région naturelle | | | Taille (en mètres) à l'age adulte en port libre |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Beauce | Thymerais Drouais | Perche | |
| Sambucus nigra L. | Sureau noir | x | x | x | 10 |
| Crataegus monogyna Jacq. | Aubépine monogyne | x | x | x | 10 |
| Prunus mahaleb L. | Cerisier de Sainte-Lucie | x | x | | 12 |
| Acer campestre L. | Erable champêtre | x | x | x | 15 |
| Salix caprea L. | Saule marsault | x | x | x | 18 |
| Sorbus aucuparia L. | Sorbier des oiseleurs | | | x | 20 |
| Betula pubescens Ehrh. | Bouleau pubescent | | | x | 20 |
| Populus tremula L. | Tremble | x | x | x | 20 |
| Salix alba L. | Saule blanc | x | x | x | 25 |
| Carpinus betulus L. | Charme | x | x | x | 25 |
| Quercus pubescens Willd. | Chêne pubescent | x | x | | 25 |
| Sorbus torminalis (L.) Crantz | Alisier torminal | x | x | x | 25 |
| Alnus glutinosa (L.) Gaertn. | Aulne glutineux | x | x | x | 25 |
| Prunus avium L. | Merisier | x | x | x | 25 |
| Betula pendula Roth | Bouleau verruqueux | x | x | x | 25 |
| Castanea sativa Mill. | Châtaignier | | x | x | 25 |
| Tilia cordata Mill. | Tilleul à petites feuilles | | x | x | 30 |
| Tilia platyphyllos Scop. | Tilleul à grandes feuilles | x | x | | 35 |
| Quercus robur L. | Chêne pédonculé | x | x | x | 35 |
| Quercus petraea Liebl. | Chêne sessile | x | x | x | 40 |
| Hedera helix L. | Lierre | x | x | x | plante grimpante |
| Lonicera periclymenum L. | Chèvrefeuille des bois | x | x | x | plante grimpante |

© Conservatoire botanique national du bassin parisien

périphérie des zones agglomérées existantes.

**Le filtre ou le masque végétal sera planté à la lisière du secteur à urbaniser se trouvant au contact de la vue majeure.**

