



**Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**  
communauté de communes

# Cittànova

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Territoire des Quatre Vallées

*Règlement écrit*

ARRETÉ LE

**27 juin 2019**

APROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUI

**4.1**



## Table des matières

<b>PREAMBULE</b> .....	5
<b>I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL</b> .....	6
<b>II. QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?</b> .....	6
<b>III. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRE ZONES</b> .....	8
<b>IV. ORGANISATION DU REGLEMENT</b> .....	10
<b>V. LE LEXIQUE ASSOCIE</b> .....	11
<b>PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL</b> .....	15
<b>I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)</b> .....	16
<b>II. LES AUTRES LEGISLATIONS</b> .....	17
<b>III. LES AUTRES ELEMENTS</b> .....	20
1. <i>Les dispositions relatives aux secteurs de projet</i> .....	20
2. <i>Les dispositions relatives à la trame verte et bleue</i> .....	21
3. <i>Les dispositions relatives aux déplacements</i> .....	22
4. <i>Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager</i> .....	22
5. <i>Les dispositions relatives aux risques</i> .....	24
6. <i>Les autres dispositions</i> .....	25
<b>IV. LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES du territoire des 4 vallées</b> .....	26
1. <i>Implantation et volumétrie</i> .....	26
2. <i>Qualité architecturale et paysagère</i> .....	27
3. <i>Qualité environnementale</i> .....	28
4. <i>Stationnement</i> .....	28
5. <i>Les conditions de desserte des terrains</i> .....	29
6. <i>Les performances énergétiques et environnementales</i> .....	30
<b>PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	31
<b>II.1. LE SECTEUR HABITE UA ET SES SOUS-SECTEURS UA1 ET UA2</b> .....	32
UA_ARTICLE 1 : <i>Usage des sols et destination des constructions</i> .....	33
UA_ARTICLE 2 : <i>Implantation et volumétrie</i> .....	34
UA_ARTICLE 3 : <i>Qualité architecturale et paysagère</i> .....	37
UA_ARTICLE 4 : <i>Qualité environnementale</i> .....	41
UA_ARTICLE 5 : <i>Stationnement</i> .....	42
<b>II.2. LE SECTEUR HABITE UB</b> .....	43
UB_ARTICLE 1 : <i>Usage des sols et destination des constructions</i> .....	44

<i>UB_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie</i> .....	45
<i>UB_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère</i> .....	47
<i>UB_ARTICLE 4 : Qualité environnementale</i> .....	50
<i>UB_ARTICLE 5 : Stationnement</i> .....	51
<b>II.3. LE SECTEUR habité UC ET SES SOUS-SECTEURS UC1 ET UC2</b> .....	52
<i>UC_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	53
<i>UC_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie</i> .....	54
<i>UC_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère</i> .....	56
<i>UC_ARTICLE 4 : Qualité environnementale</i> .....	59
<i>UC_ARTICLE 5 : Stationnement</i> .....	60
<b>II.4. LE SECTEUR D'EQUIPEMENTS UE</b> .....	61
<i>UE_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	62
<i>UE_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie</i> .....	63
<i>UE_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère</i> .....	63
<i>UE_ARTICLE 4 : Qualité environnementale</i> .....	64
<i>UE_ARTICLE 5 : Stationnement</i> .....	65
<b>II.5. LE SECTEUR D'ACTIVITES UX</b> .....	66
<i>UX_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	67
<i>UX_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie</i> .....	68
<i>UX_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère</i> .....	69
<i>UX_ARTICLE 4 : Qualité environnementale</i> .....	70
<i>UX_ARTICLE 5 : Stationnement</i> .....	70
<b>PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	71
<b>III.1. LE SECTEUR À URBANISER A VOCATION D'HABITAT 1AUH</b> .....	72
<i>1AUH_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	73
<i>1AUH_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie</i> .....	74
<i>1AUH_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère</i> .....	75
<i>1AUH_ARTICLE 4 : Qualité environnementale</i> .....	77
<i>1AUH_ARTICLE 5 : Stationnement</i> .....	77
<b>III.2. LE SECTEUR À URBANISER A VOCATION SPECIFIQUE 1AUE ET 1AUX</b> .....	78
<b>III.3. LE SECTEUR À URBANISER 2AU</b> .....	79
<b>PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	81
<b>IV.1. LE SECTEUR A ET SES SOUS-SECTEURS AP, AE, AC ET AX</b> .....	82
<i>A_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	83
<i>A_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie</i> .....	84
<i>A_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère</i> .....	86

<i>A_ARTICLE 4 : Qualité environnementale</i> .....	87
<i>A_ARTICLE 5 : Stationnement</i> .....	88
<b>PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	89
<b>V.1. LE SECTEUR N ET SES SOUS-SECTEURS NS, NJ, NE, NC, NT ET NX</b> .....	90
<i>N_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	91
<i>N_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie</i> .....	92
<i>N_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère</i> .....	94
<i>N_ARTICLE 4 : Qualité environnementale</i> .....	95
<i>N_ARTICLE 5 : Stationnement</i> .....	96
<b>ANNEXES</b> .....	97
<b>VI.1. CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE</b> .....	98
<b>VI.2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	99
<b>VI.3. PALETTE DE COULEURS PROPOSEE</b> .....	100

# PREAMBULE



## I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des 12 communes de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées : Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Néron, Nogent-le-Roi, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes.

## II. QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». -Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30 -

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39 -

*Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.*

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41 -

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41 -

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41 -

- > Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-
- > Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 –
- > Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -
- > Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -
- > Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -
- > Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43 -
- > Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- > Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques e définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- > Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- > Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- > Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43 -
- > Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -

> Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 -

> Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -

> Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 -

### III. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRE ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

#### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> Le **secteur UA**, qui correspond aux centres anciens et aux villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue.

Un *sous-secteur UA1* correspondant aux centres anciens des communes pôles de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs ;

Un *sous-secteur UA2* est associé au centre historique et patrimonial de Nogent-le-Roi.

> Le **secteur UB**, qui correspond aux premières extensions urbaines en périphérie immédiate des centres anciens ;

> Le **secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines récentes sous forme d'opération d'ensemble ;

Un *sous-secteur UC1* correspondant aux extensions urbaines diffuses réalisées au coup par coup ;

Un *sous-secteur UC2* correspondant aux groupement de bâtiments collectifs de Nogent-le-Roi, implantés sous forme d'opération d'ensemble.

> Le **secteur Ue**, qui correspond aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;

> Le **secteur Ux**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.

#### LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent à des « *secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

« *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour*

*desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-*

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

> Le **secteur 1AU**, qui correspond au secteur de développement urbain prioritaire ;

Un *sous-secteur 1AUh* correspondant aux zones d'urbanisation future destinées à l'habitat ;

Un *sous-secteur 1AUe* correspondant aux zones d'urbanisation future destinées aux équipements ;

Un *sous-secteur 1AUx* correspondant aux zones d'urbanisation future destinées aux activités.

> Le **secteur 2AU**, qui correspond au secteur de développement urbain résidentiel secondaire. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi.

## LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

> Le **secteur A** correspondant à la zone agricole cultivée ;

> Le **secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique, paysager ou patrimonial ;

> Le **secteur Ae** correspondant aux zones accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante agricole ;

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Ac**, zone permettant l'évolution d'un projet dédiée à l'habitat du lieu-dit de *La Place* (Néron) au sein d'une zone à dominante agricole ;

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Ax**, zone permettant l'évolution d'un projet dédié aux activités (Domaine de La Thibaudière à Faverolles) au sein d'une zone à dominante agricole.

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». -Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle à protéger ;
- > un **secteur Ns**, qui correspond aux zones naturelles sensibles à fort intérêt paysager, écologique ou patrimonial à protéger strictement ;
- > un **secteur Nj**, qui correspond aux zones de jardins incluses ou au contact de l'espace urbain ;
- > un **secteur Ne**, qui correspond aux zones naturelles accueillant un ou plusieurs équipements ;
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nc**, zone permettant l'évolution d'un projet dédié à l'habitat (domaine de Mormoulins – La Croix de Pierre) au sein d'une zone à dominante naturelle ;
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nt**, zone permettant l'évolution d'un projet dédié au tourisme (domaine des Clefs de Milton à Coulombs / Manoir de Vacheresse à Nogent-le-Roi) au sein d'une zone à dominante naturelle ;
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nx**, zone permettant l'évolution d'un projet dédié aux activités (domaine des Oseraies à Faverolles) au sein d'une zone à dominante naturelle.

## IV. ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

### ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

### ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

### ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

### ARTICLE 4 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

### ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

## V. LE LEXIQUE ASSOCIE

### LEXIQUE RELATIF À L'HABITAT

#### HÉBERGEMENT

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination du « Logement » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

#### LOGEMENT

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

### LEXIQUE RELATIF AU COMMERCE ET ACTIVITE

#### ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

#### ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

#### CAMPING ET HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

#### CINÉMA

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

#### COMMERCE DE GROS

Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

#### HÉBERGEMENT HÔTELIER

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

#### RESTAURATION

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### LEXIQUE RELATIF AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

#### ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

#### ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

#### LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES  
ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**SALLE D'ART ET DE SPECTACLES**

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES ACTIVITES DES  
SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES**

**BUREAU**

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION**

Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**ENTREPÔTS**

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**INDUSTRIE**

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**LEXIQUE RELATIF AUX EXPLOITATIONS  
AGRIQUES ET FORESTIÈRES**

**EXPLOITATION AGRICOLE**

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

**EXPLOITATION FORESTIÈRE**

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES OCCUPATIONS  
ET UTILISATIONS DU SOL**

**LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

**LES CARRIÈRES**

Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

**LE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Changement de la destination de la construction.

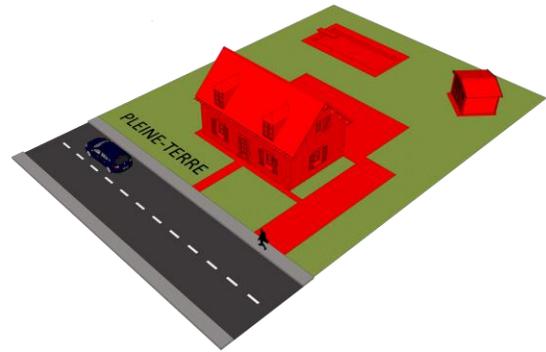
**LE CAMPING À LA FERME**

Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.

## TERMINOLOGIES TECHNIQUES

### ACCÈS

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

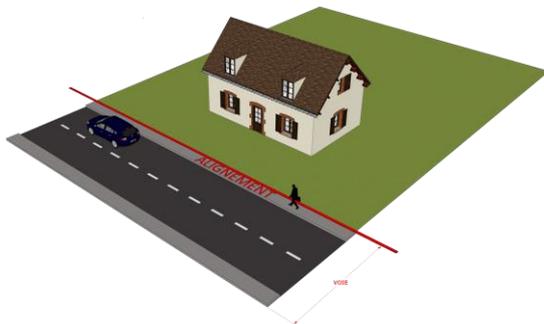


### ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

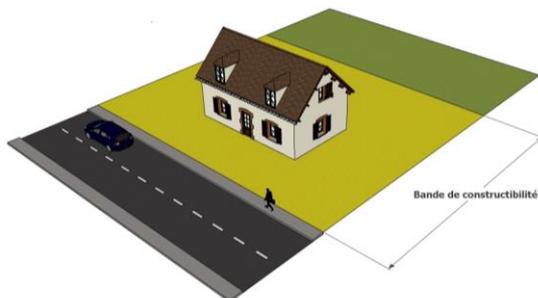
### ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.



### BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande constructible correspond à la première portion de la parcelle à partir de la voie de référence. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible est donc inconstructible.



### COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

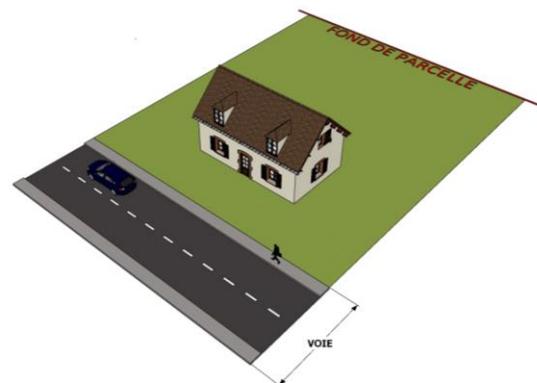
Coefficient qui décrit la proportion des surfaces non imperméabilisées par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet notamment de maximiser la gestion des eaux de pluies sur site et de garantir un minimum de surface plantée.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

### LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite opposée à la voie.

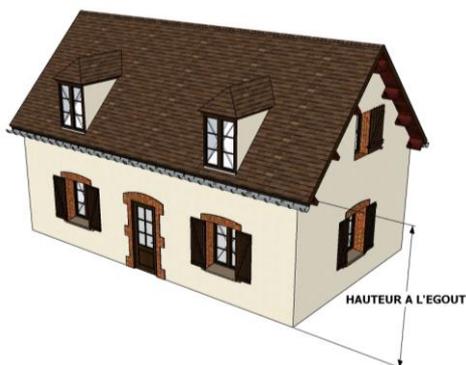


### LA HAUTEUR À L'ÉGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

### LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLE

Les limites séparatives d'une parcelle sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.



#### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

## **DIVERS**

### **HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)**

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

### **RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS**

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

### **CARAVANES**

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

- Article R111-47 –

### **TERRAINS DE CAMPING**

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

### **LE CAMPING À LA FERME**

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars.

# **PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**



## I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

### **ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME**

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 R111-4 DU CODE DE L'URBANISME**

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 R111-25 DU CODE DE L'URBANISME**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME**

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

### **ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME**

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

### **ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME**

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

## ARTICLE L111-23 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## II. LES AUTRES LEGISLATIONS

### LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLUi et, pour chaque commune, relatives :

Type de servitude	
BRÉCHAMPS	<ul style="list-style-type: none"><li>- à la protection des eaux (AS1), forages « Bois de Ruffin F1 et F2 » ;</li><li>- à la présence de monuments historiques (AC1) : (1) parties du moulin de Mormoulins (Chaudon), (2) maison de Blézy, 49 faubourg Valmorin (Nogent-le-Roi) ;</li><li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li><li>- aux relations aériennes (T7) ;</li><li>- à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) lié à la liaison hertzienne Favières/Grosrouvre n°ANFR 280 570001, décret du 22/02/2012.</li></ul>
CHAUDON	<ul style="list-style-type: none"><li>- à la protection des eaux (AS1), forages « Bois de Ruffin F1 et F2 » situé sur la commune de Bréchamps et forage « le chemin vert n°2 » situé sur la commune de Nogent-le-Roi ;</li><li>- à la présence de monuments historiques (AC1) : (1) parties du moulin de Mormoulins, (2) maison de Blézy, 49 faubourg Valmorin (Nogent-le-Roi) ;</li><li>- aux sites naturels et urbains (AC2) liée à la Vallée de l'Eure ;</li><li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li><li>- aux relations aériennes (T7) ;</li><li>- à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) lié à la liaison hertzienne Favières/Grosrouvre n°ANFR 280 570001, décret du 22/02/2012 ;</li><li>- à la protection des réseaux de télécommunications (PT3) liée aux câbles RG 28700 Dreux/Maintenon, au câble RG 28042 Nogent-le-Roi/Boullaye Mivoye, au câble RG 1085 Dreux/Maintenon ;</li><li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 80mm – Villemeux sur Eure/Nogent-le-Roi ;</li><li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 900mm La Ferté Bernard / Beynes – Tronçon Cherre/Beynes, canalisation de gaz DN 900mm Nozay/La Ferté Bernard ;</li><li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I4) : ligne 90 Kv n°1 Les Arpents / Poirier / Thimert.</li></ul>

COULOMBS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la protection des eaux (AS1), forages « Bois de Ruffin F1 et F2 » ;</li> <li>- à la présence de monuments historiques (AC1) : (1) ancienne Abbaye, reste de l'ancienne église de l'Abbaye – portail et vestiges du clocher, 2 Grande rue, (2) portail de l'ancien hôtel de la Marine, (3) le « Pilon » (Lormaye), (4) église Saint-Sulpice, maison à pans de bois au 2 rue du Général de Gaulle, maison à pans de bois au 8 rue du Général de Gaulle, maison à pans de bois au 12 rue du Général de Gaulle, maison à pans de bois au 13 rue du Général de Gaulle (Nogent-le-Roi) ;</li> <li>- aux sites naturels et urbains (AC2) liée à la Vallée de l'Eure ;</li> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à la protection des centres de réception radioélectriques d'émission contre les obstacles (PT1) lié au centre radioélectrique Nogent-le-Roi/Coulombs (TDF), décret du 26/09/1980 – ANFR n°0280130006 ;</li> <li>- à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) lié au centre radioélectrique Nogent-le-Roi/Coulombs (TDF), décret du 26/09/1980 – ANFR n°028130006 ;</li> <li>- à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) lié à la liaison hertzienne Favières/Grosrouvre n°ANFR 280 570001, décret du 22/02/2012 ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 200mm – tronçon St-Illiers-la-Ville/Chartres ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I4) : ligne 90 Kv n°1 Les Arpents – Epernon – Maintenon.</li> </ul>
CROISILLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la présence de monuments historiques (AC1) : (1) croix de l'Eglise en face du portail, périmètre de protection modifié ;</li> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 900mm La Ferté Bernard / Beynes – Tronçon Cherre/Beynes.</li> </ul>
FAVEROLLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) lié à la liaison hertzienne Favières/Grosrouvre n°ANFR 280 570001, décret du 22/02/2012 ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 200mm – tronçon St-Illiers-la-Ville/Chartres.</li> </ul>
LES PINTHIERES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 200mm – tronçon St-Illiers-la-Ville/Chartres.</li> </ul>

LORMAYE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la présence de monuments historiques (AC1) : (1) tour de l'ancienne église le « Pilon », (2) pont de Noailles, (3) église Saint-Sulpice, maison à pans de bois au 2 Grande Rue, maison à pans de bois au 8 Grande Rue, maison à pans de bois au 12 Grande Rue, maison à pans de bois Grande Rue, maison à pans de bois au 13 rue du Général de Gaulle, éolienne (Nogent-le-Roi), (4) restes de l'ancienne église de l'Abbaye, portail provenant de l'ancien hôtel de la Marine (Coulombs) ;</li> <li>- aux sites naturels et urbains (AC2) liée à la Vallée de l'Eure ;</li> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7).</li> </ul>
NÉRON	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la présence de monuments historiques (AC1) : (1) église Saint Léger, (2) ferme attenante à l'église ;</li> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7).</li> </ul>
NOGENT-LE-ROI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la protection des eaux (AS1), forage « le chemin vert n°2 » ;</li> <li>- à la présence de monuments historiques (AC1) : (1) église Saint-Sulpice, (2) maison à pans de bois au 2 Grande Rue, (3) maison à pans de bois au 8 Grande Rue, (4) maison à pans de bois au 12 Grande Rue, (5) maison à pans de bois au 13 Grande Rue, (6) façade de la maison de Blévy au 49 faubourg Valmorin, (7) vertiges de la Forteresse médiévale, (8) éolienne, (9) restes de l'ancienne église de l'Abbaye, portail provenant de l'ancien hôtel de la Marine (Coulombs), (10) tour de l'ancienne église le « Pilon », le pont de Noailles (Lormaye) ;</li> <li>- aux sites naturels et urbains (AC2) liée à la Vallée de l'Eure ;</li> <li>- au périmètre de protection des cimetières (Int1) lié au cimetière de Nogent-le-Roi ;</li> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 80mm – Villemeux sur Eure/Nogent-le-Roi ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I4) : ligne 90 Kv n°1 Les Arpents / Poirier / Thimert, poste de transformation d'énergie électrique, 90 Kv Poirier.</li> </ul>
SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la protection des eaux (AS1), forages « Bois de Ruffin F1 et F2 » ;</li> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 200mm – tronçon St-Illiers-la-Ville/Chartres ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I4) : ligne 90 Kv n°1 Les Arpents – Epernon – Maintenon.</li> </ul>

SAINT-LUCIEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) lié à la liaison hertzienne Centre Epernon/hanches ANFR n°0280240003, décret du 06/12/1990 (DGAC) ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 200mm – tronçon St-Illiers-la-Ville/Chartres.</li> </ul>
SENANTES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au plan d'alignement des voies (EL7) ;</li> <li>- aux relations aériennes (T7) ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I3) : canalisation de gaz DN 200mm – tronçon St-Illiers-la-Ville/Chartres ;</li> <li>- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I4) : ligne 90 Kv n°1 Les Arpents – Epernon – Maintenon.</li> </ul>

#### LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Est annexé au présent PLUi une carte des zones archéologiques connues sur le territoire des Quatre Vallées. En accord avec l'article L.531-14 du Code du patrimoine, toute découverte fortuite sur l'ensemble du territoire doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès de la mairie.

### III. LES AUTRES ELEMENTS

#### LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Sont soumis à déclaration préalable :

- > Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées ;
- > L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- > Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- > L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- > L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- > Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- > Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- > Les affouillements et exhaussements du sol ;
- > Les défrichements des terrains boisés non classés.

#### *1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet*

#### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soit l'intégralité des secteurs 1AU, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP).

## 2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue

### **LES ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)**

#### **AU TITRE DE L'ARTICLE L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. -

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

Dans tout Espace Boisé Classé identifié, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas énumérés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Interdiction de s'implanter à moins de 30m d'un EBC, quelle que soit la nature de la construction.

### **LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER**

#### **AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L.151-19 (anciennement L.123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage de manière linéaire ou ponctuelle doivent être maintenus.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les mares identifiées doivent être préservées pour la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

### **LES COURS D'EAU**

Une distance de 6m par rapport à l'alignement des berges devra être respectée autour des principaux cours d'eau du territoire intercommunal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges. Ce maillage est composé de rivières et ruisseaux, dont l'Eure et ses affluents (La Maltorne, Le Néron, Le Beaufeuille).

### **LES SECTEURS INONDABLES INCONSTRUCTIBLES**

#### **REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-31 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le risque d'inondabilité, la construction est interdite. Sont seuls autorisés les travaux liés aux réseaux et voiries.

### **LES FOSSÉS À PRÉSERVER DU SIAM**

En accord avec la délibération du 12 février 1981 – annexée au présent PLUi -, complétée le 13 mars 2017 par le comité du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et de drainage de la Région de Marchezais (SIAM), une zone non-aedificandi doit être respectée d'une largeur de 4 mètres de chaque côté des fossés du SIAM ; et il en est de même pour la servitude de passage. Cette disposition concerne uniquement les communes de Bréchamps, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières et Saint-Laurent-la-Gâtine.

## LES FOSSÉS À PRÉSERVER

### RÉPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les fossés repérés au plan de zonage devront être conservés et maintenus en l'état afin de garantir la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Une distance de 4m devra être assurée autour des fossés identifiés sur le règlement graphique. Toute modification ou suppression de ces creusés est interdite.

## ZONES HUMIDES

1. Toutes constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement seront limitées par les contraintes imposées par la présence de zones humides, à l'exception de :

- > Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- > A la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- > A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- > A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

### *3. Les dispositions relatives aux déplacements*

#### TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

### *4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager*

#### LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

##### REPÉRÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- > La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- > En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

- > Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- > Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

#### **RESTAURATION, EXTENSIONS DE BÂTIMENTS ANCIENS, RAVALEMENTS ET BÂTI REPÉRÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le secteur de Nogent-le-Roi identifié au règlement graphique, les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur architecture, leur volumétrie, et leur style d'origine (matériau, apparence, mises en œuvre, finition,...). De légères adaptations architecturales peuvent être admises. Les gabarits des constructions ne devront pas être modifiés.

##### **PERCEMENTS**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades. Pour les encadrements de baie, le matériau et l'appareillage des baies anciennes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations,...).

##### **FAÇADES**

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévues pour rester apparentes, l'enduit ou la peinture sont interdits. Les pierres ou briques manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits doivent être réalisés au mortier sans effet de relief ou pierres en saillies, et sans joint creux. Le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle sont proscrits.

##### **TOITURES**

La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels. Les châssis de toit doivent s'encastrer au plan de couverture et seront limités à une superficie de 1,35 m<sup>2</sup>.

#### **LES CÔNES DE VUE**

##### **REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-49 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Toute construction ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les perspectives vers les éléments identifiés comme étant à préserver par un cône de vue est interdite. Une hauteur maximale différente de celle inscrite au sein du règlement écrit aux alinéas dédiés peut être imposée afin de conserver la perspective voulue. Chacun des cônes de vue identifié au règlement graphique présente un objectif de préservation d'une perspective, selon la logique suivante :

Cône de vue n°1 (Néron) : la vue montante vers la ferme au Colombier doit rester dégagée ;

Cône de vue n°2 (Nogent-le-Roi) : la perspective depuis l'intersection doit permettre la visibilité du Manoir de Vacheresse-les-Basses;

Cône de vue n°3 (Nogent-le-Roi) : la perspective depuis la rue de Nogent sur le Manoir de Vacheresse-les-Basses ne doit pas être entravée ;

Cône de vue n°4 à 9 (Saint-Lucien) : l'implantation de constructions ne doivent pas dénaturer les perspectives visuelles et paysagères qui existent entre Saint-Lucien, Chenicourt, Saugis et La Louvière.

#### **LINÉAIRES DE MURS**

#### **REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les linéaires de murs repérés au règlement graphique doivent être conservés au maximum dans le cas d'une nouvelle construction à implanter sur la parcelle concernée, l'objectif étant de permettre la construction tout en assurant la mise en valeur du patrimoine bâti et la préservation de l'alignement de murs anciens.

#### *5. Les dispositions relatives aux risques*

Le territoire des Quatre Vallées est soumis à plusieurs types de risques naturels qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire et dont les réglementations associées doivent être prises en compte :

- > un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) concentré sur la vallée de l'Eure et qui impacte les communes de Nogent-le-Roi, Lormaye, Coulombs, Chaudon et Bréchamps ;
- > un aléa moyen de gonflement et retrait des argiles sur les plateaux de la totalité des communes ;
- > des contraintes environnementales liées au Natura 2000 et aux ZNIEFF de type 1 ;
- > des risques de cavités souterraines qu'il s'agit de faire vérifier à l'endroit des projets du territoire.

Les Plans de Prévention des Risques et points de vigilance sont annexés au PLUi dans la pièce 5. Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement.

Dans les zones inondables consignée dans l'Atlas des zones inondables et reportées sur le plan des contraintes annexé au présent PLUi, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- Les constructions doivent tenir compte des plus hautes eaux connues ou estimées et seront autorisées sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- Les garages seront édifiés au niveau du terrain naturel ;
- Les remblais autour des constructions sont interdits ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à la rivière ne sont pas autorisées.

Sur la commune de Senantes située dans le périmètre de la zone inondable de La Maltorne, les constructions devront être implantées à une distance de 15m minimum de la berge.

#### **LE RISQUE DE CAVITÉS SOUTERRAINES**

Concernant les cavités souterraines, toutes les communes du territoire sont concernées par le risque hormis Les Pinthières et Faverolles. Quatre communes doivent être cadrées de manière plus spécifiques où les dispositions suivantes doivent être appliquées :

- Pour les communes de Nogent-le-Roi et Senantes, la réalisation d'une étude géotechnique est conseillée pour des projets situés dans un périmètre de 35 mètres autour d'une cavité et 10 mètres pour les bétaires ;

- Pour les communes de Coulombs et Saint-Laurent-la-Gâtine, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire pour tout nouveau projet de commune. Si une cavité est décelée, un avis favorable ne pourra être émis que si un comblement est complet et convenable.

## 6. Les autres dispositions

### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

#### REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés, représentés sur le document graphique, sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- 4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage, en annexe du présent règlement et dans l'Atlas des Emplacements Réservés (pièce 4.3 du présent PLUi).

En outre, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

### LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DU CARACTÈRE COMMERCIAL

#### REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs de préservation de la diversité commerciale, repérés sur le règlement graphique, sont identifiés selon l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».*

Les façades de rez-de-chaussée concernées par cette prescription devront conserver les volumes extérieurs (devantures, rythme des pleins et vides de la façade) et l'espace de vente intérieur, même en cas de changement de destination, afin d'assurer la possibilité d'un retour à la fonction commerciale.

## IV. LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE DES 4 VALLÉES

Certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire intercommunal s'appliquent pour l'ensemble des zones et sous-secteurs :

### 1. *Implantation et volumétrie*

#### IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

#### IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

#### IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain ne soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

#### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

#### LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur ou d'emprise au sol.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

## 2. Qualité architecturale et paysagère

### ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du bâti. Cette visibilité depuis l'espace public est interdite pour les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées et les vis-à-vis sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondant.

### MATÉRIAUX ET TEINTES DES TOITURES ET FAÇADES

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures des constructions sont prohibés.

Les façades des habitations devront respecter la gamme de couleur indiquée par la palette de couleurs annexée au présent règlement.

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

### LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les dispositions édictées dans le règlement relatives aux toitures, aux parements extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine novatrice et d'intérêt ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique,...) sous réserve, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions,...).

#### RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

### 3. Qualité environnementale

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable, un arbre d'essence noble ou une espèce protégée doit être préservée.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent proposer une végétalisation harmonieuse.

### 4. Stationnement

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les aires de stationnement de plus de 30 places seront aménagées de manière perméable, sur au moins 15% de leur surface, et devront être plantées.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être végétalisées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> incluant les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les dispositions citées sont à titre indicatif et applicables lorsque le règlement le précise.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera réalisé, en plus des deux places par logement, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m<sup>2</sup>, on considère une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.

- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1er degré, deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

## 5. Les conditions de desserte des terrains

### LES ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### LA GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

### L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### LA GESTION DES EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluentes dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

#### ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

#### *6. Les performances énergétiques et environnementales*

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Toute construction d'habitation présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation.

Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Les fonds de vallée doivent être protégés de toute intervention. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations, sur leur impact sur les zones d'habitations et sur l'activité agricole, et devront faire l'objet d'une étude d'impact environnementale ainsi qu'une étude préalable agricole du type étude pédologique afin de qualifier la qualité agronomique des terres. Les projets devront démontrer la nécessité de se déployer sur des espaces agricoles et démontrer une qualité agronomique impropre à l'activité agricole.

## PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## II.1. LE SECTEUR HABITE UA ET SES SOUS-SECTEURS UA1 ET UA2

Le **secteur UA** correspond aux centres anciens et aux villages ou hameaux historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâti irrégulière mais identifiable.

Le **secteur UA** définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

Le **secteur UA** comprend :

- > un **sous-secteur UA1** qui correspond aux centres anciens des communes pôles de Nogent-le-Roi, Lormaye et Coulombs. La distinction est faite afin de valoriser et préserver plus spécifiquement le patrimoine bâti et renforcer la mixité d'usage des « communes pôles ».
- > un **sous-secteur UA2** associé au centre historique de Nogent-le-Roi qui se distingue par un enjeu patrimonial important.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UA

- > Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres ;
- > Préserver le caractère patrimonial des centres et anticiper de nouvelles implantations en les inscrivant dans la continuité patrimoniale de l'existant, notamment dans le sous-secteur UA2 ;
- > Permettre, tout en l'encadrant, la poursuite du modèle dense des centres et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements ;
- > Affirmer le caractère rural de certaines communes en travaillant la relation à l'espace public (recul du bâti, clôture, hauteur de muret,...) ;
- > Le sous-secteur UA1 permet d'affirmer l'armature territoriale à travers le rôle des centres-villes/centre-bourgs les plus structurants.

## UA\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Favoriser la mixité fonctionnelle, notamment commerciale, qui est à la base des cœurs des communes ;
- > Renforcer le dynamisme des centres-bourgs.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

	UA	UA1	UA2
<b>HABITATION</b>			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail	V	V	V
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X
Cinéma	V	V	V
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
Industrie	V*	V*	V*
<b>Condition :</b>			
- L'activité industrielle est autorisée si elle correspond à une activité artisanale de production.			
- Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.			
- Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances.			
Entrepôts	E	E	E
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>			
Exploitation agricole	E	E	E
Exploitation forestière	E	E	E

## UA\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Assurer la continuité de l'implantation architecturale et volumétrique spécifique aux centres anciens, tout en suivant une démarche plus stricte dans les zones à fort potentiel patrimonial UA1 et surtout UA2 ;
- > Rechercher une cohérence avec l'espace public et les enjeux patrimoniaux du secteur UA, en s'intégrant aux formes urbaines et architecturales existantes ;
- > Les zones UA1 et UA2 doivent se positionner comme garantes de la valorisation de l'identité du territoire et des ambiances qui participent à la qualité du cadre de vie ;
- > Encourager la poursuite du rythme bâti de la zone UA en veillant à la densification du tissu urbanisé.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter vis-à-vis des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées :

UA	UA1	UA2
De préférence à l'alignement des voies. Sinon en recul d'au moins 5m	De préférence à l'alignement des voies. Sinon en recul d'au moins 2m si conditions particulières	

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

En **zone UA**, et dans le cas d'un retrait par rapport à la voie, la continuité de l'alignement devra préférentiellement être assurée par l'édification d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum.



Pour les **sous-secteurs UA1 et UA2**, et dans le cas d'un retrait par rapport à la voie, la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par l'édification d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées en décrochement, la construction à créer doit être alignée sur la façade du bâtiment de moindre retrait.



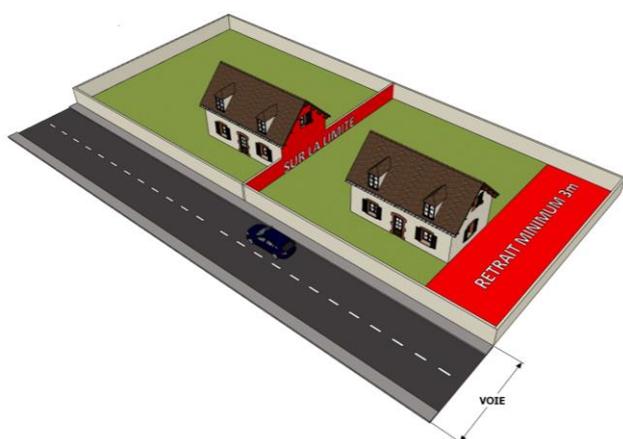
Pour les sous-secteurs **UA1** et **UA2**, les constructions pourront être édifiées avec un recul égal ou supérieur à 2m par rapport à l’alignement des voies dans les cas suivants :

- (1) lorsque l’alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
- (2) lorsque la continuité de l’alignement sera assurée par les clôtures,
- (3) lorsqu’un alignement différent préexiste sur les parcelles voisines, alors l’implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l’espace urbain.

### L’IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s’implanter de la manière suivante :

UA	UA1	UA2
En contiguïté des limites séparatives OU marge de retrait d’au moins 3m	Sur au moins l’une des limites séparatives	



### L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L’implantation des constructions sur une même unité foncière doivent respecter les règles suivantes :

UA	UA1	UA2
Accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d’au moins 4m	NEANT	

### EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Uniquement en **zone UA**, et pour les **parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>**, l’implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d’une profondeur de 25 mètres à compter de l’alignement de la voie. Un coefficient de pleine-terre minimum de 30% de la parcelle devra être respecté.

Uniquement en **zone UA**, et pour les **parcelles égales ou inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, l’implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d’une profondeur de 25 mètres à compter de l’alignement de la voie. Le coefficient de pleine-terre minimum à respecter est abaissé à 15%.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions existantes situées à plus de 25m de la voie ou en fond de parcelle pourront prévoir des extensions en dehors de la bande de constructibilité limitée.
- Les annexes ne sont pas concernées par la bande de constructibilité.



## LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque zone, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit est limitée à :

UA	UA1	UA2
Maximum 6m R + 1 + combles	Maximum 7m R + 2 + combles	Maximum 9m R + 2 + combles

Pour les constructions principales, il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable par niveau, ni plus d'un étage habitable dans les combles.

Dans la zone inondable, le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.

Uniquement pour les **sous-secteurs UA1 et UA2**, la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 mètre par rapport au terrain naturel pris au droit le plus bas de la construction.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour la zone UA des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes.
2. Les gabarits actuels doivent être maintenus le long des rues suivantes qui forment l'armature commerciale de Nogent-le-Roi : rues du Pont-aux-Juifs, du Général-de-Gaulle, de l'Église, de la Volaille, du Pont-Saugis ainsi que dans les rues et ruelles bordant la rivière Roulebois.
3. Sur les terrains desservis par les rues des Écoles, des Remparts et des Clos, la hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6m.

## ANNEXES ET EXTENSIONS

### ANNEXES

En **zone UA**, les annexes seront SOIT accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal, SOIT implantées à une distance minimale de 4m d'une autre construction de la même parcelle.

En **zones UA1 et UA2**, les annexes seront obligatoirement accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal SAUF impossibilité technique dûment justifiée. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

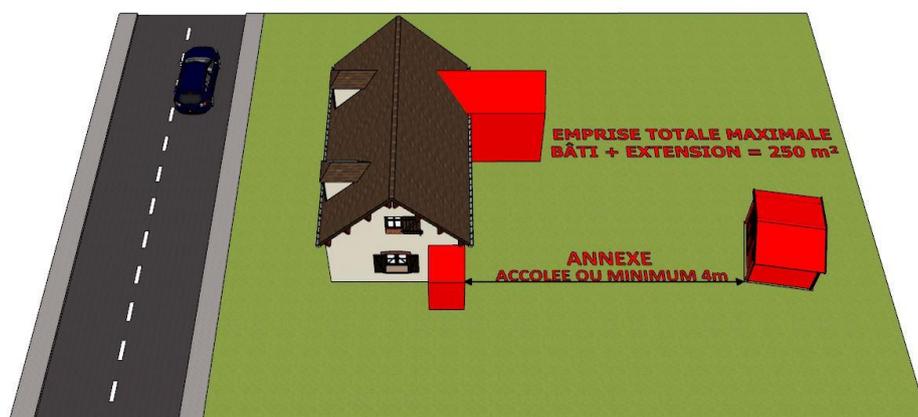
La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesuré à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m<sup>2</sup>, sans jamais dépasser une superficie de 40m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

#### EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol totale de la construction principale de 250 m<sup>2</sup>.



#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.
2. Dans les secteurs où est détectée la présence de zone humide, la construction des sous-sols enterrés est interdite.
3. Les constructions de la zone UA2 devront respecter et préserver les vues et perspectives sur l'église Saint-Sulpice.
4. Sur la commune de Lormaye, les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> sans limite sur la taille maximale de tenant.

#### **UA\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère**

##### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Préserver le patrimoine bâti ancien en zone UA tout en accompagnant son évolution ;
- > Observer une attention particulière à la préservation de l'identité et l'homogénéité des secteurs UA1 et UA2.

#### LES TOITURES

##### LA FORME

En **zones UA et ses sous-secteurs**, les toitures devront être à au moins deux versants de pente comprises entre 40° et 50°.

Si la toiture ne comporte que deux pentes, celles-ci devront obligatoirement être symétriques.

En **zone UA**, les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

En **zone UA1 et UA2**, la pente des toitures des annexes sera comprise entre 35° et 60°.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol de l'édifice, si elles sont justifiées au regard de la conception architecturale du projet. La terrasse devra être conçue afin de limiter les vis-à-vis sur le voisinage.

Les lucarnes rampantes ou retroussées dites « chiens-assis » sont interdites. Si des lucarnes sont réalisées (type à croupe ou à fronton), elles doivent respecter les formes, proportions, positionnement et aspect du bâti traditionnel.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

#### LES MATÉRIAUX ET TEINTES

En **zone UA**, la couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise, à condition d'être patiné et donc non brillant.

En **zones UA1 et UA2**, la couverture devra être réalisée en tuiles plates de teinte brunie non uniforme (50 à 80 unités au m<sup>2</sup>), en tuiles plates à emboîtement sans relief (20 à 22 unités au m<sup>2</sup> minimum) de teinte brunie non uniforme, ou en ardoises (40x24cm maximum).

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation, d'une superficie au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, la toiture pourra être constituée d'autres matériaux en exceptant toutefois les métaux, le fibro ciment, le carton ou le papier goudronné, ainsi que tous matériaux brillants.

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est interdite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m<sup>2</sup> et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
2. En cas d'extension, les matériaux des toitures seront de même nature que ceux des bâtiments principaux.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (où les toitures devront être de couleur foncée et terne), aux vérandas et aux annexes d'une superficie inférieure à 10m<sup>2</sup>.
4. Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :
  - Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;
  - Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;
  - Dans le cas de constructions à usage commercial ou d'équipements publics ou privés ;

- Dans le cas d'une construction isolée de conception architecturale contemporaine et adaptée au site ;
  - Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.
5. À Nogent-le-Roi, rue de l'Église, place de l'Etoile, rues de la Volaille, du Général-de-Gaulle, et du Pont-Saugis, les tuiles mécaniques sont interdites.
6. L'utilisation du zinc est interdite en toiture pour les communes de Saint-Lucien et Saint-Laurent-la-Gâtine pour des questions d'intégration au contexte.
7. En zone UA2, les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## LES FAÇADES

### LES MATÉRIAUX ET TEINTES

En **zone UA**, les matériaux autorisés sont les pierres de type local, la brique, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits auront une finition grattée ou talochée broyée ou éponge ou projetée au balai.

En **zones UA1 et UA2**, la teinte des enduits doit correspondre à celle des sables locaux et des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche...), éventuellement additionnée de brique pilée. Les enduits auront une finition grattée ou talochée broyée ou éponge ou projetée au balai.

Les pierres de taille ou remplissage (meulière) sont acceptées.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits. En ce qui concerne les pans de bois, la structure ne pourra être apparente que si l'aspect du bois le permet.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront peintes en harmonie de ton avec la façade, d'un ton doux (par exemple crème, gris perle, blanc cassé, vert bouteille, bleu marine...) ou d'un ton bois.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être encastrés et donc que les coffres ne soient pas visibles depuis l'espace public.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

Concernant les ventilations hautes et **uniquement pour les sous-secteurs UA1 et UA2**, les sorties en parpaings, ciment, zinguerie haute sont interdites. Les souches de cheminées seront en brique de même nature que celles respectant la tradition locale ancienne ou recouvertes d'un enduit de même type ou de même teinte que celui de la façade. Les mitrons en terre cuite sont acceptés en souche de cheminée.

### STRUCTURE ET RYTHMIQUE

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

En **zones UA1 et UA2**, les fenêtres principales devront respecter les proportions suivantes largeur/hauteur étant le rapport « R », ce dernier sera  $1/2 \leq R \leq 2/3$ .

### LES DEVANTURES COMMERCIALES

Pour les **zones UA1 et UA2**, les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas

masquer les éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...). Dans ce cas, vitrines et bandeaux-enseignes devront être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade. Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine. Les volets roulants saillants en façade sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claire (beige...), ou foncée (marine, vert bouteille...).

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

- 1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.*
- 2. En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux. Les règles peuvent être assouplies pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup>.*
- 3. Uniquement pour les occultations (volets, portes cochères, portes de garages) des zones UA1 et UA2 de la commune de Nogent-le-Roi, les croisillons à « Z » apparents sont interdits.*
- 3. Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.*
- 4. Les constructions de la zone UA2 devront respecter les vues et perspectives sur l'église Saint-Sulpice.*
- 5. À Nogent-le-Roi, rue de l'Église, place de l'Etoile, rues de la Volaille, du Général-de-Gaulle, et du Pont-Saugis, le rythme actuel de façades, dans leur largeur de rue devra être respecté. Dans le cas de regroupement de parcelles, pour toute construction nouvelle sur rue, on devra retrouver le rythme de l'ancien parcellaire. L'ordonnancement horizontal des façades (corniches, couronnement) devra être respecté.*

## LES CLÔTURES

### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

En **zone UA**, la continuité des clôtures dans les aspects, les hauteurs et l'alignement est conseillée. La hauteur maximale des clôtures s'élève à 2,00 mètres.

Dans le cas de l'édification de murs pleins en façade sur rue, ils devront être surmontés d'un chaperon en harmonie avec les matériaux de toiture.

Pour les **sous-secteurs UA1 et UA2**, la continuité des clôtures dans les aspects, les hauteurs et l'alignement doit être respectée.

En façade sur rue, et dans le cas d'un retrait du bâtiment, des murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une épaisseur de 0,20 mètre devront assurer la continuité de l'alignement.

Ils devront être surmontés d'un chaperon en harmonie avec les matériaux de toiture.

Ne sont autorisés pour les murs pleins existants que les percements strictement nécessaires à l'accès des constructions à venir.

En limite séparative, outre les haies vives d'essences locales, les clôtures à claire-voie sont autorisées.

Les plaques ciment et panneaux de béton sont autorisés uniquement en limites séparatives, SAUF à Nogent-le-Roi pour préserver le caractère patrimonial de l'environnement bâti.

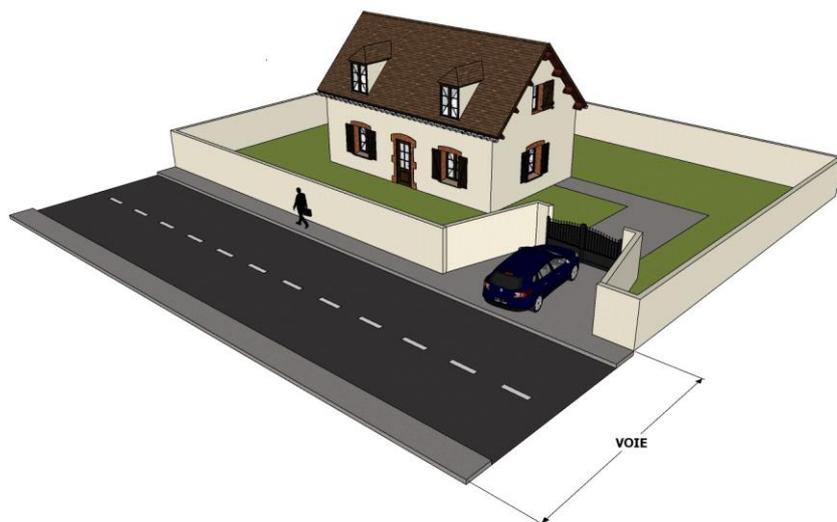
Toute parcelle non occupée par un bâtiment pourra être close par une haie vive de 1,50 mètre de hauteur minimum.

En zone inondable, des prescriptions particulières au cas par cas pourront être édictées.

#### AUTRES ÉLÉMENTS

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement et en harmonie. Leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

Le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors, le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés. La construction pourra alors être érigée avec un recul de 8m par rapport à l'alignement de la voie.



### **UA\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale**

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Préserver les espaces végétalisés existants ;
- > Participer à la qualité du cadre de vie en favorisant la création d'espaces végétalisés ;
- > Utiliser le végétal comme « espace tampon » entre les secteurs bâtis et les zones naturelles et agricoles.

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de superficie affecté à cet usage.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés et soigneusement entretenus.

## UA\_ARTICLE 5 : Stationnement

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Le stationnement contribuera à la fonctionnalité des espaces. Il doit être calibré pour répondre aux usages des constructions ou espaces qu'il dessert, afin de limiter les conflits d'usage sur la voirie, tout en préservant la perméabilité des sols et la qualité paysagère de leur environnement.

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

## II.2. LE SECTEUR HABITE UB

Le **secteur UB** correspond aux premières extensions de tissu bâti accolées aux bourgs et dans la continuité immédiate des centres anciens. Il s'est développé au coup par coup, ce qui révèle des constructions aux implantations variées et sur un parcellaire hétérogène aux formes souvent complexes.

Le **secteur UB** définit des secteurs destinés à être densifié, à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UB

- > *Maintenir les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir en permettant une densification verticale raisonnée ;*
- > *Encadrer la densification du tissu urbanisé, en veillant à une continuité d'implantation des constructions et à l'accès à toutes les parcelles ;*
- > *Préserver le caractère rural des villages en maintenant une part importante d'espace ouverts (espace public, jardin privé, etc.) et en valorisant la préservation des espaces perméables et plantations ;*
- > *Porter une attention particulière au traitement des limites sur la voie et en limites séparatives.*

## UB\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Favoriser la mixité fonctionnelle de la zone UB tout en renforçant sa vocation résidentielle ;
- > Poursuivre et maintenir la diversité des fonctions en s'adaptant aux modes de vie.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

		UB
<b>HABITATION</b>		
	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b>
<u>Condition :</u> - La présence d'une activité commerciale ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnements.		
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Hébergement hôtelier	<b>V</b>
	Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salle d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Équipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	<b>V*</b>
<u>Condition :</u> - L'activité industrielle est autorisée si elle correspond à une activité artisanale de production. - Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement. - Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances.		
	Entrepôts	<b>E</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
	Exploitation agricole	<b>E</b>
	Exploitation forestière	<b>E</b>

## UB\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Encourager la poursuite du rythme bâti de la zone UA en zone UB en veillant à la densification du tissu urbanisé ;
- > Préserver et discerner les noyaux anciens en encourageant une harmonie de formes et d'implantations.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter de préférence à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées. Si un retrait est observé, il devra être d'un minimum de 5 mètres.

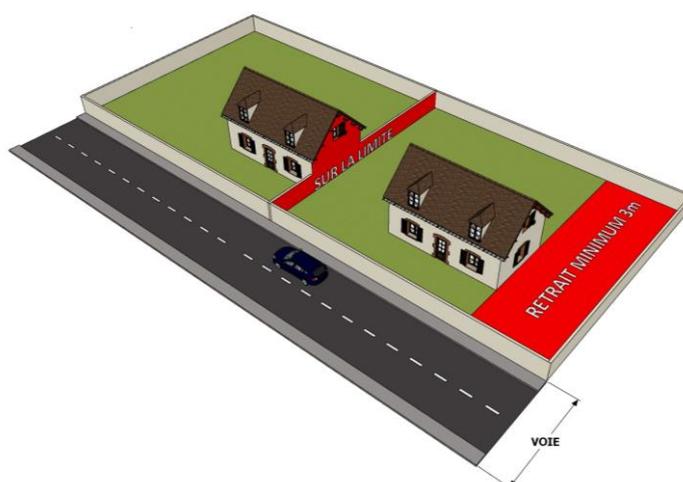
Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la voie, la continuité de l'alignement devra préférentiellement être assurée par l'édification d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum.



### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.



### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

## EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

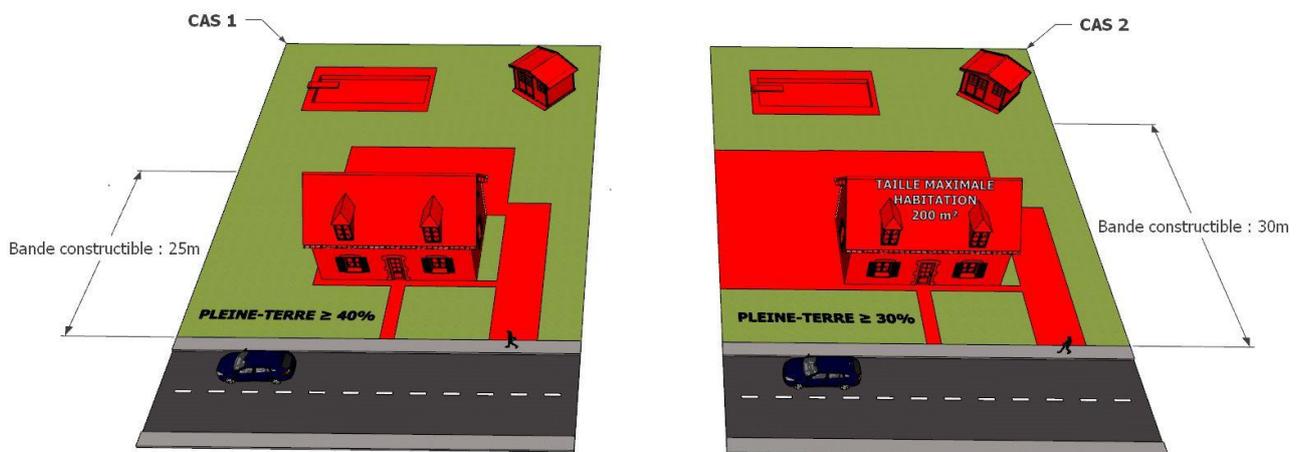
Pour les **communes de Néron, Nogent-le-Roi, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes**, l'implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d'une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Un coefficient de pleine-terre minimum de 40% de la parcelle devra être respecté.

Pour les **autres communes**, l'implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d'une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Un coefficient de pleine-terre minimum de 30% de la parcelle devra être respecté.

L'emprise au sol maximale de la construction principale ne devra pas dépasser un total de 200 m<sup>2</sup>.



### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions existantes situées au-delà de la bande de constructibilité ou en fond de parcelle pourront prévoir des extensions en dehors de la bande de constructibilité limitée.
2. Les annexes ne sont pas concernées par la bande de constructibilité.

## LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 6 mètres (R+1+Combles).

Pour les constructions principales, il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable par niveau, ni plus d'un étage habitable dans les combles.

Dans la zone inondable, le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour la zone UB des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et Vacheresses-les-Basses (à Nogent-le-Roi).

ANNEXES

Les annexes seront SOIT accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal, SOIT implantées à une distance minimale de 4m d'une autre construction de la même parcelle.

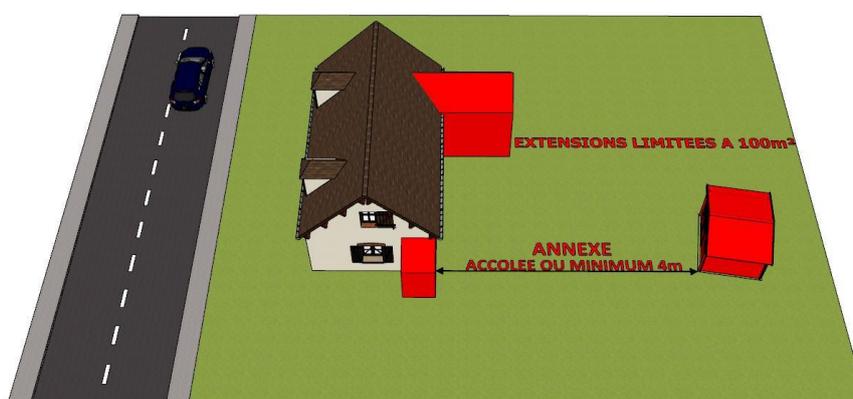
La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m<sup>2</sup>, sans jamais dépasser une superficie de 40m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 100 m<sup>2</sup>.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.
2. Dans les secteurs où est détectée la présence de zone humide, la construction des sous-sols enterrés est interdite.
3. Sur la commune de Lormaye, les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> sans limite sur la taille maximale de tenant.

**UB\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère**LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- > Accompagner le développement des villages en prenant en compte les enjeux environnementaux et architecturaux ;
- > Structurer l'évolution architecturale de la zone.

LES TOITURESLA FORME

Les toitures devront être à au moins deux versants de pente comprises entre 40° et 50°.

Si la toiture ne comporte que deux pentes, celles-ci devront obligatoirement être symétriques.

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol de l'édifice, si elles sont justifiées au regard de la conception architecturale du projet. La terrasse devra être conçue afin de limiter les vis-à-vis sur le voisinage.

Les lucarnes rampantes ou retroussées dites « chiens-assis » sont interdites. Si des lucarnes sont réalisées (type à croupe ou à fronton), elles doivent respecter les formes, proportions, positionnement et aspect du bâti traditionnel.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

#### LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise, à condition d'être patiné et donc non brillant.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation, d'une superficie au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, la toiture pourra être constitué d'autres matériaux en exceptant toutefois les métaux, le fibro ciment, le carton ou le papier goudronner, ainsi que tous matériaux brillants.

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est interdite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m<sup>2</sup> et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

- 1. En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.*
- 2. En cas d'extension, les matériaux des toitures seront de même nature que ceux des bâtiments principaux.*
- 3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (où les toitures devront être de couleur foncée et terne), aux vérandas et aux annexes d'une superficie inférieure à 10m<sup>2</sup>.*
- 4. Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :*
  - Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;*
  - Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;*
  - Dans le cas de constructions à usage commercial ou d'équipements publics ou privés ;*
  - Dans le cas d'une construction isolée de conception architecturale contemporaine et adaptée au site ;*
  - Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*
- 5. L'utilisation du zinc est interdite en toiture pour les communes de Saint-Lucien et Saint-Laurent-la-Gâtine pour des questions d'intégration au contexte.*

LES MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, la brique, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être grattés et du même ton que les pierres locales.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

STRUCTURE ET RYTHMIQUE

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.
2. En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux. Les règles peuvent être assouplies pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup>.
3. Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.

**LES CLÔTURES**FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur.

Sont autorisées, à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau :

- les clôtures à claires-voies doublées ou non de haies vives d'essences locales ;
- les haies vives d'essences locales (charme, houx) doublées ou non d'un grillage ;
- les murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum ;
- les murs bahuts surmontés ou non de haies vives, d'un grillage ou d'une lisse.

Les murs pleins pourront être faits de pierres locales, en briques d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, outre les haies vives d'essences locales, les clôtures à claire-voie sont autorisées.

Les plaques ciment et panneaux de béton sont autorisés uniquement en limites séparatives.

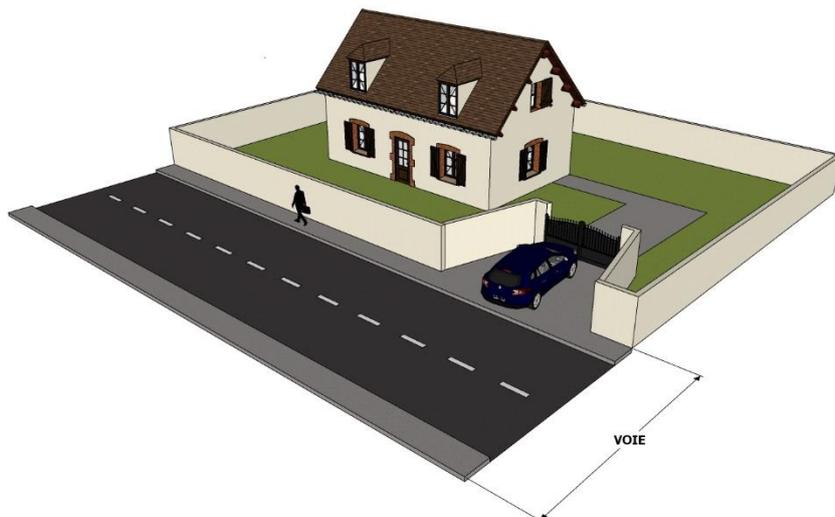
Toute parcelle non occupée par un bâtiment pourra être close par une haie vive de 1,50 mètre de hauteur minimum.

En zone inondable, des prescriptions particulières au cas par cas pourront être édictées.

AUTRES ÉLÉMENTS

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement et en harmonie. Leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

Le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors, le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés. La construction pourra alors être érigée avec un recul de 8m par rapport à l'alignement de la voie.



#### **UB\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale**

##### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Préserver les espaces végétalisés existants ;
- > Participer à la qualité du cadre de vie en favorisant la création d'espaces végétalisés ;
- > Utiliser le végétal comme « espace tampon » entre les secteurs bâtis et les zones naturelles et agricoles.

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de superficie affecté à cet usage.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés et soigneusement entretenus.

La plantation d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres sera exigée lors de la délivrance du permis de construire.

## **UB\_ARTICLE 5 : Stationnement**

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> *Le stationnement contribuera à la fonctionnalité des espaces. Il doit être calibré pour répondre aux usages des constructions ou espaces qu'il dessert, afin de limiter les conflits d'usage sur la voirie, tout en préservant la perméabilité des sols et la qualité paysagère de leur environnement.*

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

## II.3. LE SECTEUR HABITÉ UC ET SES SOUS-SECTEURS UC1 ET UC2

Le **secteur UC** correspond à l'extension périphérique de la ville, de densité moyenne, à vocation principale d'habitat, et qui est caractéristique par sa forme d'opérations d'ensemble ou de lotissements pavillonnaires, plus ou moins diffus.

Le **secteur UC** comprend :

- > un **sous-secteur UC1** peu dense et correspondant aux extensions urbaines faites au coup par coup ;
- > un **sous-secteur UC2** qui correspond aux petits collectifs sous forme d'opération d'ensemble.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UC

- > *Diversifier la forme urbaine pavillonnaire ;*
- > *Permettre une densification de ces espaces en UC – tout en l'encadrant - ;*
- > *Rechercher l'intégration des opérations au socle naturel et assurer les transitions au niveau des franges urbaines ;*
- > *Maintenir la faible densité qui caractérise le sous-secteur UC1 en conservant des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;*
- > *Encourager les pratiques écologiques au sein des espaces non bâtis et la production ou l'utilisation des énergies renouvelables à l'échelle du bâti individuel présent en UC1 ;*
- > *Encadrer les besoins du stationnement et intégrer des objectifs de surfaces perméables, notamment en UC2 ;*
- > *Rechercher des espaces mutualisés encourageant le lien social et l'accès à un espace privatif (jardin partagé, compost, pièce partagée, logement sénior...).*

## UC\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > En zone UA, favoriser la mixité fonctionnelle, notamment commerciale, qui est à la base des cœurs des communes ;
- > En zone UB, favoriser la mixité fonctionnelle tout en renforçant sa vocation résidentielle ;
- > En zone UC, favoriser une insertion paysagère adaptée des constructions entre la zone bâtie et la zone agricole ;
- > Poursuivre et maintenir la diversité des fonctions en s'adaptant aux modes de vie.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

	UC	UC1	UC2
<b>HABITATION</b>			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail	V*	X	X
<u>Condition :</u>			
- Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement ;			
- L'activité doit se contenir à l'intérieur même des constructions existantes.			
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X
Cinéma	X	X	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	E	E	E
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>			
Exploitation agricole	E	E	E
Exploitation forestière	E	E	E

## UC\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > A travers les secteurs UC et UC1, favoriser la préservation d'un espace résidentiel paysager pour requalifier les entrées de village ;
- > Maintenir l'intimité des espaces tout en impulsant une densification maîtrisée de la zone UC ;
- > Encadrer une bonne interface du bâti avec l'espace public en zone UC2.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existantes ou à créer, modifiées ou projetées.



En **zone UC et UC1**, l'implantation des constructions avec pignon en façade sur rue n'est pas autorisée.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions devront s'implanter de la manière suivante :

UC	UC1	UC2
En retrait d'au moins 3m SAUF condition particulière	En retrait d'au moins 4m SAUF condition particulière	

L'implantation des constructions en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'une entente établie dans le cas de mitoyenneté OU dans le cas de création d'ensemble d'au moins 10 logements.

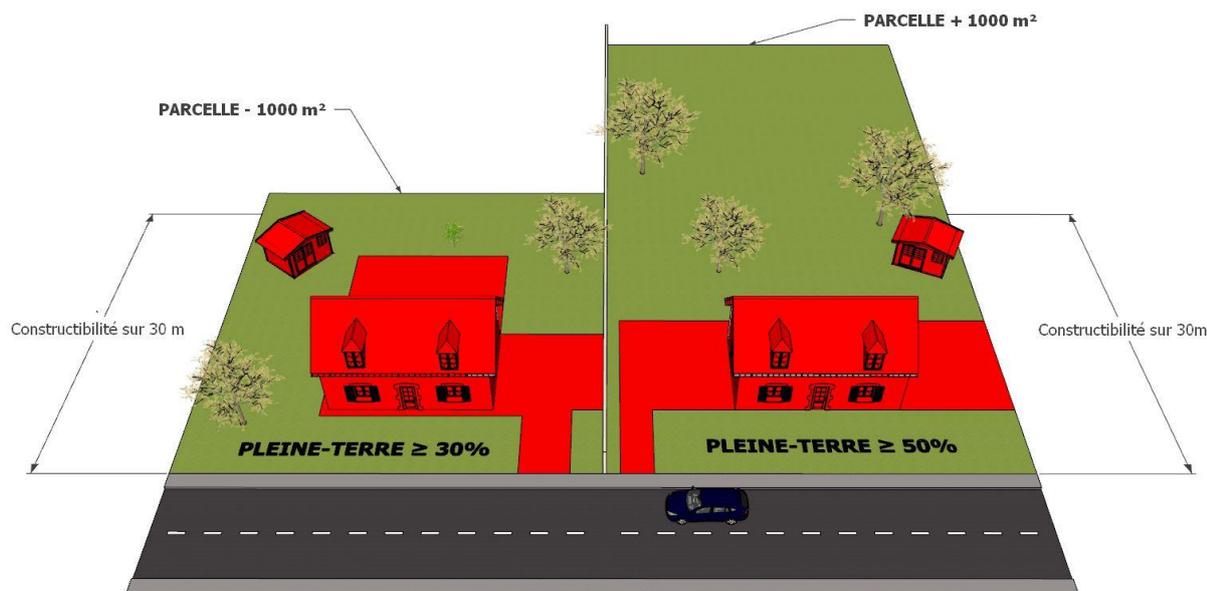
### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

### EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Uniquement en **zone UC**, et pour les **parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>**, l'implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d'une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie. Un coefficient de pleine-terre minimum de 50% de la parcelle devra être respecté.

Pour les **parcelles égales ou inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, l'implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d'une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie. Le coefficient de pleine-terre minimum à respecter est abaissé à 30%.



En **zone UC1**, et en réponse aux risques environnementaux, l'implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d'une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie. Un coefficient de pleine-terre minimum de 70% de la parcelle devra être respecté.

Dans la **zone UC2**, un coefficient de pleine-terre supérieur ou égal à 40% de la parcelle devra être respecté.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions existantes situées au-delà de la bande de constructibilité ou en fond de parcelle pourront prévoir des extensions en dehors de la bande de constructibilité limitée.
- Les annexes ne sont pas concernées par la bande de constructibilité.

**LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour chaque zone, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit est limitée à :

UC	UC1	UC2
Maximum <b>6m</b> R + 1 + combles		Maximum <b>15m</b> R + 4

Pour les constructions principales, il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable par niveau, ni plus d'un étage habitable dans les combles.

Dans la zone inondable, le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour la zone UC et UC1 des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et Vacheresses-les-Basses (à Nogent-le-Roi).

ANNEXES

En zones **UC et UC1**, les annexes seront SOIT accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal, SOIT implantées à une distance minimale de 4m d'une autre construction de la même parcelle.

En zone **UC2**, aucune annexe ne sera permise.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>, sans jamais dépasser une superficie de 40m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 80 m<sup>2</sup>.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.
2. Dans les secteurs où est détectée la présence de zone humide, la construction des sous-sols enterrés est interdite.
3. Sur la commune de Lormaye, les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> sans limite sur la taille maximale de tenant.

UC\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagèreLES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- > Accompagner le développement des villages en prenant en compte les enjeux environnementaux et architecturaux ;
- > Renforcer l'intégration paysagère des constructions, notamment en zone UC ;
- > En zone UC, éviter toute forme de banalisation de l'architecture par des formes répétitives.

LA FORME

Les toitures devront être à au moins deux versants de pente comprises entre 40° et 50°.

Si la toiture ne comporte que deux pentes, celles-ci devront obligatoirement être symétriques.

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol de l'édifice, si elles sont justifiées au regard de la conception architecturale du projet. La terrasse devra être conçue afin de limiter les vis-à-vis sur le voisinage.

Les lucarnes rampantes ou retroussées dites « chiens-assis » sont interdites. Si des lucarnes sont réalisées (type à croupe ou à fronton), elles doivent respecter les formes, proportions, positionnement et aspect du bâti traditionnel.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise, à condition d'être patiné et donc non brillant.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation, d'une superficie au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, la toiture pourra être constitué d'autres matériaux en exceptant toutefois les métaux, le fibro ciment, le carton ou le papier goudronner, ainsi que tous matériaux brillants.

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est interdite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m<sup>2</sup> et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

2. En cas d'extension, les matériaux des toitures seront de même nature que ceux des bâtiments principaux.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (où les toitures devront être de couleur foncée et terne), aux vérandas et aux annexes d'une superficie inférieure à 10m<sup>2</sup>.

4. Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;
- Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;
- Dans le cas de constructions à usage commercial ou d'équipements publics ou privés ;
- Dans le cas d'une construction isolée de conception architecturale contemporaine et adaptée au site ;
- Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.

5. L'utilisation du zinc est interdite en toiture pour les communes de Saint-Lucien et Saint-Laurent-la-Gâtine pour des questions d'intégration au contexte.

## LES FAÇADES

### LES MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, la brique, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être grattés et du même ton que les pierres locales.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

### STRUCTURE ET RYTHMIQUE

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.
2. En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux. Les règles peuvent être assouplies pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup>.
3. Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.

## LES CLÔTURES

### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur. Sont autorisées, à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau :

- les clôtures à claires-voies doublées ou non de haies vives d'essences locales ;
- les haies vives d'essences locales (charme, houx) doublées ou non d'un grillage ;
- les murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum ;
- les murs bahuts surmontés ou non de haies vives, d'un grillage ou d'une lisse.

Les murs pleins pourront être faits de pierres locales, en briques d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, outre les haies vives d'essences locales, les clôtures à claire-voie sont autorisées.

Les plaques ciment et panneaux de béton sont autorisés uniquement en limites séparatives.

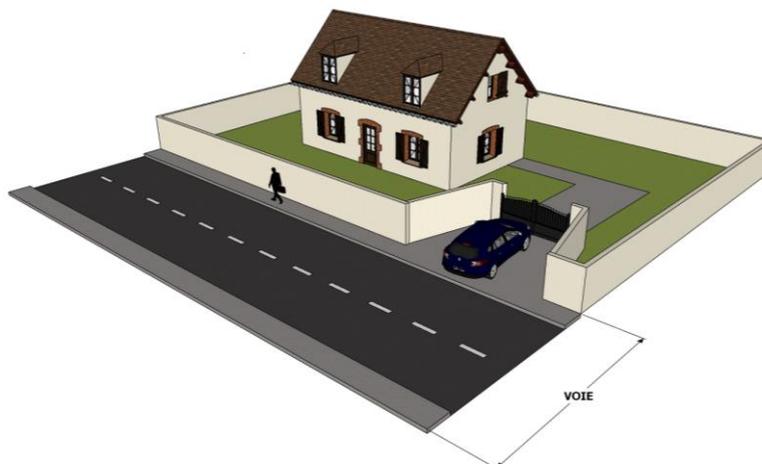
Toute parcelle non occupée par un bâtiment pourra être close par une haie vive de 1,50 mètre de hauteur minimum.

En zone inondable, des prescriptions particulières au cas par cas pourront être édictées.

#### AUTRES ÉLÉMENTS

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement et en harmonie. Leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

Le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors, le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés. La construction pourra alors être érigée avec un recul de 8m par rapport à l'alignement de la voie.



#### **UC\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale**

##### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Préserver les espaces végétalisés existants ;
- > Utiliser le végétal comme « espace tampon » entre les secteurs bâtis et les zones naturelles et agricoles ;
- > Consolider l'approche paysagère et principalement en zone UC1.

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de superficie affecté à cet usage.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés et soigneusement entretenus.

La plantation d'un arbre par 100m<sup>2</sup> d'espaces libres sera exigée lors de la délivrance du permis de construire.

## UC\_ARTICLE 5 : Stationnement

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Le stationnement contribuera à la fonctionnalité des espaces. Il doit être calibré pour répondre aux usages des constructions ou espaces qu'il dessert, afin de limiter les conflits d'usage sur la voirie, tout en préservant la perméabilité des sols et la qualité paysagère de leur environnement.

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

## II.4. LE SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS UE

Le **secteur UE** correspond aux zones d'équipement, isolée ou en petits regroupements, incluse ou au contact de l'espace urbain, et ayant vocation à recevoir les infrastructures publiques.

Le **secteur UE** est destiné à recevoir des équipements publics administratifs, scolaires, culturels, techniques, etc.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UE

> Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire, tout en assurant une bonne intégration paysagère dans leur évolution ;

> Permettre une souplesse et une adaptation de la réglementation aux besoins souvent spécifiques aux équipements d'intérêt général.

## UE\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Consacrer une vocation d'équipement, en veillant à limiter tout impact envers les secteurs limitrophes à vocation résidentielle ;

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

		UE
<b>HABITATION</b>		
	Logement	<b>V*</b>
<u>Condition</u> :		
- Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ;		
- Le logement doit être intégré dans le bâtiment duquel il dépend ;		
- Les logements sont limités à un seul par bâtiment d'équipement ;		
- Le logement ne peut pas dépasser un maximum de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.		
	Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b>
<u>Condition</u> :		
- Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.		
	Restauration	<b>V*</b>
<u>Condition</u> :		
- Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.		
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier	<b>X</b>
	Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>
	Cinéma	<b>V</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salle d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Équipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôts	<b>X</b>
	Bureau	<b>V*</b>
<u>Condition</u> :		
- Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.		
	Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	E
	Exploitation forestière	E

## UE\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Du fait de leur capacité d'accueil et de leur utilisation spécifique, les objectifs recherchés sont de limiter les incidences du fonctionnement des équipements de la zone UE sur les occupations du sol environnantes.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR SA PARCELLE

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques n'est pas réglementée.

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou observer une marge de retrait d'au moins 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent évaluer leur ombre portée afin de limiter leur impact sur l'exposition à la lumière des constructions voisines ayant une vocation d'habitation.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Pour les locaux à usage d'habitation, cette hauteur ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans le cas d'un équipement public de grande capacité et d'envergure intercommunale ou supra-intercommunale, la hauteur sera proportionnée à la capacité de l'équipement et au regard des installations voisines.
2. Une implantation différente pourra être admise, sur justifications techniques, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle du recul.

## UE\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

## LES TOITURES

### LA FORME

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées.

Les toits plats sont autorisés.

Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément en édicule technique ne doit dépasser de la ligne haute de l'acrotère.

### LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couleur des toitures devra être sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

Les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.

La tôle ondulée et le fibro ciment sont interdits.

## LES FAÇADES

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traités avec le même soin.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

*Dans le cas d'emploi de métal en façade, il devra être identique à celui des toitures.*

## LES CLÔTURES

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

## **UE\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale**

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Rechercher l'exemplarité dans l'intégration environnementale des projets ;
- > Intensifier la présence végétale au sein de ces zones afin d'assurer une meilleure intégration paysagère.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé immédiatement par un arbre de même essence.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, troène commun, etc.  
Les terrains seront aménagés et plantés.

Un pourcentage de 10% de la surface du terrain devra être maintenu en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

#### **IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL**

Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.  
Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

### **UE\_ARTICLE 5 : Stationnement**

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

*> Le stationnement contribuera à la fonctionnalité des espaces. Il doit être calibré pour répondre aux usages des constructions ou espaces qu'il dessert, afin de limiter les conflits d'usage sur la voirie, tout en préservant la perméabilité des sols et la qualité paysagère de leur environnement.*

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les besoins en stationnement automobile et des cycles sont évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique.

## II.5. LE SECTEUR D'ACTIVITES UX

Le **secteur UX** correspond aux zones dédiées aux activités industrielles, commerciales et artisanales incluses ou au contact de l'espace urbain.

Le **secteur UX** définit les trois zones d'activités du territoire et les quelques secteurs économiques isolés en cœur urbain mêlant les activités artisanales et industrielles.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UX

- > Orienter le développement économique productif le long des axes de desserte principaux et/ou en site dédié sans négliger les exigences d'intégration paysagères et environnementales ;
- > Adapter la réglementation aux pratiques économiques présentes et en devenir ;
- > S'intégrer aux paysages du territoire et aux besoins d'évolution de ses entreprises.

## UX\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Consacrer une vocation d'équipement et d'activités diverses, en veillant à limiter tout impact envers les secteurs limitrophes à vocation résidentielle ;
- > Limiter les occupations du sol à vocation économique dans les espaces propices et adaptés que constituent les secteurs UX ;
- > Développer le tissu économique intercommunal préservant les spécificités propres à chaque zone UX.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

		UX
<b>HABITATION</b>		
	Logement	<b>V*</b>
<u>Condition</u> :		
- Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à une activité économique le nécessitant ;		
- La nécessité de la présence humaine permanente doit être nécessaire à l'activité autorisée dans la zone ;		
- Le logement doit être édifiée simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité ;		
- Le logement doit être intégré dans le bâtiment duquel il dépend ;		
- Les logements sont limités à un seul par activité ;		
- Le logement ne peut pas dépasser un maximum de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.		
	Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	<b>V</b>
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>V</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Hébergement hôtelier	<b>X</b>
	Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>
	Salle d'art et de spectacles	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	<b>V</b>
	Entrepôts	<b>V</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
	Exploitation agricole
	Exploitation forestière

E

E

## UX\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Permettre la densification des espaces économiques ;
- > Conserver un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et sites à vocation économique en termes de volumétrie.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR SA PARCELLE

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Celui-ci ne pourra être inférieur à :

- > 5 mètres pour les bâtiments industriels et artisanaux ;
- > 3 mètres pour tous les autres bâtiments.

Pour les bâtiments industriels, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Sous réserve de l'accord des services incendie, cette distance pourra être réduite à 3 mètres et l'implantation en limite séparative éventuellement admise.

Pour les autres constructions, l'édification se fera en limite séparative ou à une distance d'au moins 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent évaluer leur ombre portée afin de limiter leur impact sur l'exposition à la lumière des constructions voisines ayant une vocation d'habitation.

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit, parties techniques exclues (tour de séchage, cheminée, silo, élévateur...), ne doit pas dépasser 12m. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Pour les locaux à usage d'habitation, cette hauteur ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Une implantation différente pourra être admise, sur justifications techniques, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle du recul.
2. Un dépassement des hauteurs prescrites pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité (silos par exemple).
3. Si une activité souhaite s'implanter sur une surface de plancher de 500m<sup>2</sup> ou plus, il est encouragé de proposer au moins un mode de production d'énergie renouvelable au sein de sa parcelle (panneaux photovoltaïque, éolienne, etc.).

## UX\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales ;
- > Poursuivre les exigences d'insertion paysagère des constructions à vocation économique en raison des volumes conséquents et afin de valoriser l'image d'attractivité qu'ils peuvent véhiculer.

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

### **LES TOITURES**

#### LA FORME

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées.

Les toits plats sont autorisés.

Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément en édicule technique ne doit dépasser de la ligne haute de l'acrotère.

#### LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couleur des toitures devra être sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

Les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.

La tôle ondulée et le fibro ciment sont interdits.

### **LES FAÇADES**

#### MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux suivants sont autorisés :

- > bardages métalliques peints dans les teintes sombres ;
- > clins de bois laissés naturels ou peints dans les teintes sombres ;
- > maçonneries d'aspect traditionnel (briques, pierres...) ou enduites de teintes foncées (ocre foncé, beige foncé...).

#### STRUCTURE ET RYTHMIQUE

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'emploi de métal en façade, il devra être identique à celui des toitures.

### **LES CLÔTURES**

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures seront constituées de grillage doublées ou non de haies vives.

## **UX\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale**

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Rechercher l'exemplarité dans l'intégration environnementale des projets ;
- > Intensifier la présence végétale au sein de ces zones afin d'assurer une meilleure intégration paysagère.

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé immédiatement par un arbre de même essence.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, troène commun, etc.

Les terrains seront aménagés et plantés.

Un pourcentage de 10% de la surface du terrain devra être maintenu en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

### **IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL**

Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

## **UX\_ARTICLE 5 : Stationnement**

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Le stationnement contribuera à la fonctionnalité des espaces. Il doit être calibré pour répondre aux usages des constructions ou espaces qu'il dessert, afin de limiter les conflits d'usage sur la voirie, tout en préservant la perméabilité des sols et la qualité paysagère de leur environnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les parcelles devront accueillir l'aménagement d'une aire d'évolution des poids lourds pour toute construction et installation susceptible d'être desservie par ces véhicules.

Les besoins en stationnement automobile et des cycles sont évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique.

## PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



### III.1. LE SECTEUR À URBANISER A VOCATION D'HABITAT 1AUH

Le **secteur 1AU** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité.

Il comprend un sous-secteurs destinés principalement à l'habitat :

> un **sous-secteur 1AUh** correspondant aux zones à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat.

Le **secteur 1AU** est immédiatement constructible, dans le respect des règles édictées par le présent règlement et dans les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR 1AU

> Répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes de logements, et encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles.

Sauf indications différentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans la pièce 3 du PLUi, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent à chacun des terrains divisés et lots nouvellement formés.

## 1AUH\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Favoriser la préservation d'un espace résidentiel paysager ;
- > Maintenir l'intimité des espaces tout en impulsant une densification maîtrisée des zones ;
- > Encadrer une bonne interface du bâti avec l'espace public et les zones agricoles.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

**1AUH**

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition :	
- Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement ;	
- L'activité doit se contenir à l'intérieur même des constructions existantes.	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## 1AUH\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Maintenir l'intimité des espaces tout en impulsant une densification maîtrisée ;
- > Encadrer une bonne interface du bâti avec l'espace public et avec les franges agricoles.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante ou à créer, modifiées ou projetées.

### L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions de type habitat individuel devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives de parcelles.

Dans le cas d'habitat mitoyen, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la distance vis-à-vis de l'autre limite séparative ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

### EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Les lots visant à accueillir les nouvelles constructions devront intégrer un coefficient de pleine terre minimum de 30%.

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions d'habitat individuel et d'habitat mitoyen (comme mentionné dans la pièce 3 du PLUi), mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à un maximum de 6 mètres (R+1+Combles).

La hauteur des nouvelles constructions d'habitat collectif, mesurée du sol naturel à l'égout du toit (comme mentionné dans la pièce 3 du PLUi), est limitée à un maximum de 12 mètres (R+4) SAUF lorsque l'OAP précise une hauteur plus restrictive.

Pour les constructions principales, il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable par niveau, ni plus d'un étage habitable dans les combles.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour les communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes.

ANNEXES

Les annexes seront SOIT accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal, SOIT implantées à une distance minimale de 4m d'une autre construction de la même parcelle.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m<sup>2</sup>.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.

**1AUH\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère**LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- > Accompagner le développement des villages en prenant en compte les enjeux environnementaux et architecturaux ;
- > Assurer une intégration paysagère des constructions dans le contexte immédiat.

LES TOITURESLA FORME

Les toitures des constructions d'habitat individuel et mitoyens devront être à au moins deux versants de pente comprises entre 40° et 50°.

Si la toiture ne comporte que deux pentes, celles-ci devront obligatoirement être symétriques.

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol de l'édifice, si elles sont justifiées au regard de la conception architecturale du projet. La terrasse devra être conçue afin de limiter les vis-à-vis sur le voisinage.

Les lucarnes rampantes ou retroussées dites « chiens-assis » sont interdites. Si des lucarnes sont réalisées (type à croupe ou à fronton), elles doivent respecter les formes, proportions, positionnement et aspect du bâti traditionnel.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise, à condition d'être patiné et donc non brillant.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est interdite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m<sup>2</sup> et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. *L'utilisation du zinc est interdite en toiture pour les communes de Saint-Lucien et Saint-Laurent-la-Gâtine pour des questions d'intégration au contexte.*

## LES FAÇADES

### LES MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être grattés et du même ton que les pierres locales.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

### STRUCTURE ET RYTHMIQUE

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

## LES CLÔTURES

### FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur.

Sont autorisées, à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau :

- les clôtures à claires-voies doublées ou non de haies vives d'essences locales ;
- les haies vives d'essences locales (charme, houx) doublées ou non d'un grillage ;
- les murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum ;
- les murs bahuts surmontés ou non de haies vives, d'un grillage ou d'une lisse.

Les murs pleins pourront être faits de pierres locales, en briques d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, outre les haies vives d'essences locales, les clôtures à claire-voie sont autorisées.

Les plaques ciment et panneaux de béton sont autorisés uniquement en limites séparatives.

### AUTRES ÉLÉMENTS

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement et en harmonie. Leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

Pour les constructions individuelles, le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors, le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés. La construction pourra alors être érigée avec un recul de 8m par rapport à l'alignement de la voie.

#### **1AUH\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale**

##### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Préserver les espaces végétalisés existants ;
- > Participer à la qualité du cadre de vie en favorisant la création d'espaces végétalisés ;
- > Utiliser le végétal comme « espace tampon » entre les secteurs bâtis et les zones naturelles et agricoles.

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de superficie affecté à cet usage.

La plantation d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres sera exigée lors de la délivrance du permis de construire.

#### **1AUH\_ARTICLE 5 : Stationnement**

##### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Le stationnement contribuera à la fonctionnalité des espaces. Il doit être calibré pour répondre aux usages des constructions ou espaces qu'il dessert, afin de limiter les conflits d'usage sur la voirie, tout en préservant la perméabilité des sols et la qualité paysagère de leur environnement.

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

## III.2. LE SECTEUR À URBANISER A VOCATION SPECIFIQUE 1AUE ET 1AUX

Le **secteur 1AU** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité.

Il comprend deux sous-secteurs spécifiques :

- > un **sous-secteur 1AUE** correspondant aux zones à urbaniser destinées à accueillir des équipements ;
- > un **sous-secteur 1AUX** correspondant aux zones à urbaniser vouées à recevoir des activités.

Le **secteur 1AU** est immédiatement constructible, dans le respect des règles édictées par le présent règlement et dans les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

Pour consulter le règlement associé à la zone 1AUE, se référer au règlement de la zone Ue.

Pour consulter le règlement associé à la zone 1AUX, se référer au règlement de la zone Ux.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES SECTEURS 1AUE ET 1AUX

*> Répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes d'adaptation aux besoins projetés sur les 10 prochaines années, et encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles.*

Sauf indications différentes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans la pièce 3 du PLUi, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent à chacun des terrains divisés et lots nouvellement formés.

### III.3. LE SECTEUR À URBANISER 2AU

Le **secteur 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité, sur lesquelles l'intercommunalité envisage de se développer à moyen et long terme.

Le **secteur 2AU**, inconstructible, sont des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone est notamment inscrite « en long terme » pour défaut d'équipement.

Ces zones 2AU sont fermées à l'urbanisation et ne sont pas règlementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR 2AU

- > Mobiliser le foncier disponible pour le développement à long terme du territoire ;
- > Répondre aux objectifs de densification.
- > Répondre à l'un des grands enjeux définis du PADD dans le projet global, à savoir lisser dans le temps le développement prévu à l'horizon 2030 et permettre ainsi un développement progressif.



## **PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## IV.1. LE SECTEUR A ET SES SOUS-SECTEURS AP, AE, AC ET AX

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le **secteur A** comprend :

- > un **sous-secteur Ap** qui correspond aux secteurs à fort intérêt paysager, agronomique ou patrimonial à préserver de toute construction ;
- > un **sous-secteur Ae** qui correspond aux zones accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante agricole.

### SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) Ac** permettant l'évolution modérée des sites et projets dédiés à l'habitat au sein d'une zone à dominante agricole ;
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) Ax** permettant l'évolution modérée des sites et projets dédiés aux activités au sein d'une zone à dominante agricole.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR A

- > *Préserver les espaces agricoles pour l'agriculture en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Permettre le développement de l'agriculture en permettant l'implantation de nouveaux sièges et l'évolution des activités existantes selon leurs spécificités ;*
- > *Accompagner les évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification sans concurrencer la pratique agricole nourricière ;*
- > *Favoriser le bon voisinage entre les activités agricoles avec les autres zones limitrophes.*

## A\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Consacrer les secteurs agricoles à une vocation principale d'agriculture et, exceptionnellement, d'équipement et d'intérêt général, en veillant à limiter tout impact envers les secteurs dédiés à une vocation résidentielle.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

	A	Ap	Ae	Ac	Ax
<b>HABITATION</b>					
Logement	V*	X	E	V	V*
<b>Condition :</b> - En <b>zone A</b> , seuls les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés. - En <b>zone A</b> , un seul logement est autorisé par exploitation. - En <b>zone A</b> , le logement de fonction agricole répond aux besoins directs de l'exploitation et est indispensable à son bon fonctionnement. - En <b>zone A</b> , le logement de fonction agricole doit s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation (dans un rayon de 50m). - En <b>Ac</b> , les constructions à usage d'habitation sont limitées à raison d'une construction par unité foncière. - En <b>Ax</b> , le logement doit être lié à l'activité présente, doit être intégré dans l'enveloppe des constructions existantes et doit avoir fait l'objet d'un changement de destination.					
Hébergement	V*	X	E	V*	V*
<b>Condition :</b> - En <b>zone A et Ac</b> , à condition d'être lié à une diversification agricole et d'avoir été repéré en tant que changement de destination. - En <b>Ax</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être inclus dans l'un des bâtiments existant.					
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>					
Artisanat et commerce de détail	V*	X	X	V*	X
<b>Condition :</b> - À condition d'être lié à une diversification agricole. - Sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être attaché ou inclus à l'un des bâtiments existant.					
Restauration	X	X	X	X	V*
<b>Condition :</b> - Sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être attaché ou inclus à l'un des bâtiments existant.					
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	V*
<b>Condition :</b> - Sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être inclus dans l'un des bâtiments existant.					
Hébergement hôtelier	X	X	X	X	X
Camping et hôtellerie de plein-air	V*	X	X	V*	X
<b>Condition :</b> - À condition d'être lié à une diversification agricole et dans la limite de 5 structures d'hébergement maximum et d'un bloc sanitaire.					
Cinéma	X	X	X	X	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	V	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	E*	X	X
<u>Condition</u> :					
- Extension mesurée de l'existant.					
Autres équipements recevant du public	X	X	E*	X	X
<u>Condition</u> :					
- Extension mesurée de l'existant.					
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>					
Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X
Bureau	V*	X	V*	V*	V*
<u>Condition</u> :					
- En zones <b>A, Ae et Ac</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être attenant ou inclus à l'un des bâtiments existant.					
- En <b>Ax</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être inclus dans l'un des bâtiments existant.					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>					
Exploitation agricole	V*	X	V*	V*	X
<u>Condition</u> :					
- De ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifient une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante.					
Exploitation forestière	V*	X	V*	V*	X
<u>Condition</u> :					
- De ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifient une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante.					

En zone **A** sont autorisés :

1. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'avoir été repéré et de la protection de l'activité agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
3. Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) sous réserve de respecter au minimum les prescriptions édictées dans les dispositions générales.

## **A\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie**

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Préserver la qualité des paysages agricoles de l'intercommunalité ;
- > Respecter les panoramas d'intérêt qui sont caractéristiques du territoire des Quatre Vallées ;
- > Reprendre les codes d'architecture agricoles locaux dans la volumétrie et les implantations des constructions futures.

### **L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées à un minimum de 25 mètres de l'alignement des routes départementales.

Les constructions ayant un autre usage doivent être édifiées à un minimum de 12 mètres de l'alignement de toutes les voies publiques ou privées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux prolongements des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront avoir un retrait moindre.

Des règles plus restrictives peuvent s'imposer pour les bâtiments d'élevage, en fonction du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

En **zone Ac**, les nouvelles constructions devront s'implanter SOIT à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées, SOIT en retrait d'au moins 5 mètres.

#### **L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions à usage autre qu'agricole doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance d'au moins 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux prolongements des bâtiments existants.

Les constructions à usage agricole devront s'implanter à une distance minimale de 15 mètres vis-à-vis de la zone urbaine SAUF si l'exploitation agricole se trouve déjà dans ce périmètre.

En dehors de ce périmètre, aucune restriction d'implantation vis-à-vis des limites séparatives de parcelle ne s'applique pour les constructions à usage agricole.

Les terrains de camping ou de caravanning devront ménager une marge de retrait d'au moins 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives. Cette marge devra être plantée.

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Deux constructions implantées sur une même propriété pourront être accolées ou en retrait d'au moins 4 mètres l'une par rapport à l'autre.

#### **EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE**

Uniquement en **Ac**, les nouvelles constructions d'habitation ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols de plus de 150 m<sup>2</sup> chacune.

L'implantation des constructions pourra être autorisée sur une bande de constructibilité d'une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie. Un coefficient de pleine-terre minimum de 30% de la parcelle devra être respecté.

Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

Uniquement en **Ax**, les constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

#### **LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ou de gîte rural.

Pour les constructions agricoles, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage, SAUF nécessité technique.

Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Uniquement en **Ax**, les extensions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Les extensions devront respectées la continuité architecturale et volumétrique du bâtiment principal.

Pour **les autres zones et sous-secteurs**, les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 30% du bâti initial.

### **A\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère**

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Préserver les paysages du territoire intercommunal sans dénaturer les perspectives ;

> Assurer une qualité d'intégration des bâtiments agricoles dans le décor régional ;

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

#### **LES TOITURES ET FAÇADES**

##### POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

L'utilisation du fibro ciment et de la tôle ondulée est interdite.

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. Le bois est accepté.

##### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être à deux versants, de pente supérieure à 35° et recouvertes d'ardoises, de tuiles plates, tuiles mécaniques de teinte vieillie, d'aspect petit module. Les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les façades des constructions d'habitation, les matériaux autorisés seront les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être grattés et du même ton que les pierres locales.

Les briques apparentes et le bois sont autorisés.

Pour les annexes et extensions, les pentes de toitures ne sont pas réglementées et les matériaux devront être de même nature que ceux des bâtiments principaux.

Les annexes implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisées en bois.

#### Dispositions particulières :

1. *En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.*
2. *La réfection des toitures à l'identique est autorisée.*
3. *L'aspect des constructions et installations autorisées en application de l'Article 1 sera minutieusement examiné en fonction de l'emplacement choisi et de l'intégration dans le paysage tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.*

## **LES CLÔTURES**

Les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible.

Lorsqu'elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

En cas de murs pleins existants, leur prolongement sera autorisé.

Les murs pleins de 2 mètres de hauteurs maximum pourront être imposés quand l'usage de la parcelle le justifiera.

### **A\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale**

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Encourager la préservation des pratiques agricoles participant à la qualité écologique des milieux.

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues.

Des rideaux d'arbres seront obligatoirement plantés pour masquer les dépôts.

## **IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL**

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

## A\_ARTICLE 5 : Stationnement

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Respecter l'environnement paysager du territoire ;
- > Ne pas entraver les pratiques agricoles.

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisés par dérogations, devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des possibilités d'accueil ou de la nature de l'occupation.

En **Ap**, les aires de stationnement ne devront pas remettre cause la dynamique hydraulique du secteur, et devront justifier d'une intégration paysagère (perméabilité du sol, plantation, etc.).

En **Ac**, le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

En **Ax**, le nombre de stationnements autorisés sera limité à 50 places. Des matériaux perméables seront à privilégier.

## PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## V.1. LE SECTEUR N ET SES SOUS-SECTEURS NS, NJ, NE, NC, NT ET NX

Le **secteur N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit :

- de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique,
- de l'existence d'une activité forestière,
- de leur caractère d'espace naturel.

Le **secteur N** comprend :

- > un **sous-secteur Ns** qui correspond aux zones naturelles sensibles par leur fort intérêt environnemental, écologique ou patrimonial à préserver ;
- > un **sous-secteur Nj** qui correspond aux zones de jardins incluses ou au contact de l'espace urbain, et constituant un élément de liaison entre zone bâtie et espace agricole ou naturel ;
- > un **sous-secteur Ne** qui correspond aux zones accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante naturelle.

### SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) Nc** permettant l'évolution modérée des sites et projets dédiés à l'habitat au sein d'une zone à dominante naturelle ;
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) Nt** permettant l'évolution modérée des sites et projets dédiés au tourisme au sein d'une zone à dominante naturelle ;
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) Nx** permettant l'évolution modérée des sites et projets dédiés aux activités au sein d'une zone à dominante naturelle.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR N

- > *Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Préserver les espaces naturels en prenant en compte les ensembles et dynamiques écologiques auxquels ils appartiennent ;*
- > *Préserver le cadre naturel et paysager du territoire des Quatre Vallées et notamment les fonds de vallées ;*
- > *Permettre les usages liés aux espaces naturels en respectant le cadre naturel et paysager et en permettant l'évolution modérée des constructions existantes.*

## N\_ARTICLE 1 : Usage des sols et destination des constructions

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Limiter strictement les usages et occupations du sol des secteurs naturels pour une préservation à long terme du cadre de vie.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

**E** : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

	N	Ns	Nj	Ne	Nc	Nt	Nx
<b>HABITATION</b>							
Logement	E	X	X	X	V*	V*	X
<u>Condition :</u> - En <b>Nc</b> , les constructions à usage d'habitation sont limitées à raison d'une construction par unité foncière. - En <b>Nt</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente, d'avoir fait l'objet d'un changement de destination et d'être inclus dans l'un des bâtiments existants.							
Hébergement	E	X	X	X	X	V*	X
<u>Condition :</u> - Sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être inclus dans l'un des bâtiments existants.							
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>							
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	V*	X
<u>Condition :</u> - En <b>Nt</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être inclus dans l'un des bâtiments existants.							
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	V*	V*
<u>Condition :</u> - En <b>zone Nt</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être inclus dans l'un des bâtiments existants. - En <b>Nx</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente.							
Hébergement hôtelier	X	X	X	X	X	V*	X
<u>Condition :</u> - Seuls les hébergements de plein air et les hébergements insolites de type Habitat Léger Permanent ou HLL sont autorisés sur le site.							
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	V*	X
<u>Condition :</u> - Sous réserve d'être lié à l'activité présente.							
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	V
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	V
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X

Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>							
Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	V*	V*
<b>Condition :</b> - En <b>Nt</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente et d'être inclus dans l'un des bâtiments existants. - En <b>Nx</b> , sous réserve d'être lié à l'activité présente.							
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>							
Exploitation agricole	E	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	E	X	X	X	X	X	X

Dans **tous les secteurs et sous-secteurs** (excepté en zone Ns) sont autorisés :

1. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. Seul l'accès aux cheminements publics peut être favorisé.
2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et qu'elles justifient d'une intégration paysagère (perméabilité du sol, plantation, etc.).

En zone N sont autorisés :

1. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'avoir été repéré et de la protection de l'activité agricole ;
2. Les abris pour animaux s'il s'agit de structures légères et sans fondations, et si leur surface est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>. En zone Nt, les abris pour animaux pourront être de taille plus importante s'il s'agit de structures légères et sans fondations et si leur édification est liée à l'activité touristique présente.

## ***N\_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie***

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- > Préserver la qualité des paysages naturels et agricoles de l'intercommunalité ;
- > Préserver les cônes de vue, par un encadrement de la volumétrie mais également par la recherche d'une harmonie entre le volume bâti et les dégagements permis par l'espace naturel.
- > Préserver la qualité paysagère et la bonne intégration bâti au sein de la zone Nc correspondant au lotissement du Bois de Mormoulins - La Croix de Pierre.

### **L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR SA PARCELLE**

L'implantation du bâti n'est pas réglementée.

Uniquement en **zone Nc** :

- les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à 15 mètres ;
- les constructions seront édifiées en recul des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;

- la distance comptée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

En **zone Nt et Nx**, les nouvelles constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Uniquement en **zone Nx**, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelle.

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

#### **LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne doit pas dépasser 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation ou de gîte rural.

Pour les constructions agricoles, la hauteur ne peut excéder 12 mètres, sauf nécessité technique.

Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

Uniquement en **zone Nc et Nx**, la hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Uniquement **zone Nt**, les constructions destinées à l'hébergement touristique ont une hauteur limitée à 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur des constructions liées aux hébergements insolites n'est pas réglementée.

#### **EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE**

Uniquement en **Nc**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Uniquement en **Nt**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 200 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

Uniquement en **Nx**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 400 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

#### **LA QUESTION DES ANNEXES**

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra

excéder la hauteur de celui-ci. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25m de la construction principale. La surface totale de toutes les annexes ne pourra pas excéder 50m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières :

1. Les annexes ne sont autorisées que pour les constructions existantes présentes en zone N et Nc.
2. Les annexes de la zone Nc pourront être construites au-delà de 25m par rapport à la construction principale.
2. En zone Nj, seules 20 m<sup>2</sup> d'annexes destinées à l'usage de jardin sont autorisées.
3. Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 30% du bâti initial.

### **N\_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère**

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Maintenir une cohérence dans les paysages du territoire.

Les règles concernant la qualité architecturale et paysagère s'appliquent exclusivement aux **zones N, Nc, Nx et Ns**, et plus spécifiquement à l'évolution ou la reconstruction des bâtiments à vocation d'habitation.

Les règles architecturales ne s'appliquent pas aux **zones Nt**.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

L'aspect des constructions et installations autorisées en application de l'Article 1 sera minutieusement examiné en fonction de l'emplacement choisi et de l'intégration dans le paysage tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

### **LES TOITURES**

LA FORME

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 30°.

En **zone Nc**, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter des pentes qui ne peuvent pas être inférieures à 45°.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

En **zone Nc**, les toitures terrasse couvrant l'intégralité du bâtiment sont interdites.

LES MATÉRIAUX ET TEINTES

Les constructions doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (minimum 60 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect identique.

Uniquement en **zone Nc**, la couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates de teinte vieillie ou brunie, petit moule ou d'aspect petit moule ou d'aspect similaire.

Uniquement en **zone Nc**, les annexes et extensions -hors vérandas et verrières- emploieront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Pour les vérandas et verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Les toitures des annexes et extensions pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

#### **LES FAÇADES**

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Pour les façades des constructions d'habitation, les matériaux autorisés seront les pierres de type local, le verre, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les enduits devront être grattés et du même ton que les pierres locales.

En **zone Nx**, toutes les nouvelles constructions devront respecter les mêmes prescriptions architecturales.

En **zone Nc**, les couleurs ocres, brique sont recommandées. Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

#### **LES CLÔTURES**

Lorsqu'elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

En **zone Nc**, ne sont autorisées que les clôtures à claire voie OU les haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

### ***N\_ARTICLE 4 : Qualité environnementale***

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Encourager la préservation des pratiques agricoles participant à la qualité écologique des milieux.

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues.

En **zone Nc**, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

Les défrichements sont limités à 400 m<sup>2</sup>.

#### **IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL**

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

*Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment.*

### **N\_ARTICLE 5 : Stationnement**

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

> Permettre de répondre aux besoins en stationnement sans dénaturer les zones naturelles à préserver.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire intercommunal.

Dans l'**ensemble des zones N et Ns**, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

## ANNEXES



### CONDITION 1

#### CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS À VOCATION AGRICOLE AUTORISÉ QUE LORSQUE CEUX-CI :

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- > contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

### CONDITION 2

#### COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

### CONDITION 3

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

## VI.2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Commune	ER	Projet	Surface
Bréchamps	ER_B01	Extension du cimetière	795 m <sup>2</sup>
	ER_B02	Création d'un chemin piéton	613 m <sup>2</sup>
	ER_B03	Chemin d'accès	278 m <sup>2</sup>
Chaudon	ER_CH1	Gestion des eaux de ruissellement	1 092 m <sup>2</sup>
	ER_CH2	Déplacement potentiel de l'école	14 353 m <sup>2</sup>
	ER_CH3	Entretien et accès aux berges	8 293 m <sup>2</sup>
	ER_CH4	Élargissement de la voirie	607 m <sup>2</sup>
	ER_CH5	Aménagement de la voirie	12 m <sup>2</sup>
	ER_CH6	Aménagement de la voirie	146 m <sup>2</sup>
	ER_CH7	Aménagement de la voirie	502 m <sup>2</sup>
	ER_CH8	Création d'un chemin piétonnier	1 572 m <sup>2</sup>
	ER_CH9	Lien piéton avec Nogent-le-Roi	1 485 m <sup>2</sup>
	ER_CH10	Entretien des talus et chemin	1 799 m <sup>2</sup>
	ER_CH11	Régularisation d'un chemin piétonnier	746 m <sup>2</sup>
	ER_CH12	Aménagement du carrefour	14 m <sup>2</sup>
	ER_CH13	Aménagement pour canalisation AEP	1 190 m <sup>2</sup>
Coulombs	ER_Co01	Extension du cimetière	3 359 m <sup>2</sup>
	ER_Co02	Chemin d'accès vers l'école	2 549 m <sup>2</sup>
	ER_Co03	Prévision de l'extension de l'école	9 680 m <sup>2</sup>
	ER_Co04	Aire de stationnement	1 229 m <sup>2</sup>
	ER_Co05	Bouclage de la voirie	914 m <sup>2</sup>
	ER_Co06	Agrandissement du stationnement	684 m <sup>2</sup>
Croisilles	ER_CR01	Extension du bassin de rétention	1 900 m <sup>2</sup>
	ER_CR02	Aménagement d'un espace public	5 635 m <sup>2</sup>
Faverolles	ER_F01	Stationnement pour le cimetière	1 883 m <sup>2</sup>
Les Pinthières	ER_PO1	Aménagement d'un espace sportif	4 087 m <sup>2</sup>
Lormaye	ER_LO1	Lien piétonnier berge-centre	1 004 m <sup>2</sup>
	ER_LO2	Régularisation de la voirie	48 m <sup>2</sup>
	ER_LO3	Extension du stationnement	841 m <sup>2</sup>
Néron	ER_Ne01	Chemin piéton et accès aux berges	6 867 m <sup>2</sup>
Nogent-le-Roi	ER_No01	Restructuration du carrefour	747 m <sup>2</sup>
	ER_No02	Stationnement et dégagement des remparts	690 m <sup>2</sup>
Saint-Lucien	ER_Lu01	Implantation d'une antenne relai	1 313 m <sup>2</sup>
	ER_Lu02	Création d'un espace public	4 329 m <sup>2</sup>
	ER_Lu03	Régulation des eaux	402 m <sup>2</sup>
	ER_Lu04	Gestion des eaux et espaces de nature	7 849 m <sup>2</sup>
	ER_Lu05	Entretien du fossé Gohier	3 062 m <sup>2</sup>
Senantes	ER_SO1	Agrandissement des équipements publics	1 146 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>9,37 ha</b>

## VI.3. PALETTE DE COULEURS PROPOSEE

Les palettes de couleurs proposées ici sont présentées comme des références sur lesquelles s'appuyer pour une bonne intégration colorimétrique à l'environnement du territoire.

POUR LES FAÇADES / MAISONS RURALES				POUR LES FAÇADES / MAISONS URBAINES			
OCRES ROUGES	OCRES ORANGÉS	OCRES JAUNES	NEUTRES CHAUDS	OCRES ROUGES	OCRES ORANGÉS	OCRES JAUNES	NEUTRES CHAUDS
R: 255 V: 234 B: 217	R: 248 V: 232 B: 216	R: 254 V: 238 B: 213	R: 234 V: 227 B: 211	R: 241 V: 235 B: 223	R: 248 V: 232 B: 216	R: 254 V: 238 B: 213	R: 234 V: 227 B: 211
R: 233 V: 210 B: 194	R: 239 V: 221 B: 199	R: 231 V: 218 B: 199	R: 219 V: 215 B: 204	R: 239 V: 220 B: 206	R: 239 V: 221 B: 199	R: 248 V: 227 B: 196	R: 231 V: 218 B: 199
R: 223 V: 181 B: 156	R: 230 V: 199 B: 170	R: 227 V: 201 B: 164	R: 211 V: 200 B: 178	R: 240 V: 212 B: 191	R: 245 V: 212 B: 171	R: 245 V: 209 B: 149	R: 211 V: 200 B: 178