

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1ère modification simplifiée

Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
16 septembre 2024

Règlement

4

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	7
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	7
2. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.....	7
3. QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?	7
4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	11
LES DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	11
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	12
LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES.....	12
5. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	13
PERMIS DE CONSTRUIRE	13
PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS	13
DECLARATION PREALABLE	13
PERMIS DE DEMOLIR – MODIFIÉ.....	14
EDIFICATION DE CLOTURES.....	14
TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME.....	14
RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS.....	15
TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	15
6. ADAPTATIONS ET DEROGATIONS.....	15
ADAPTATIONS MINEURES	15
ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES	15
CARAVANES.....	15
DEROGATIONS.....	16
7. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	16
LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U ».....	16
LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »	16
LES ZONES AGRICOLE DITES « ZONES A »	18
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N ».....	18
8. CONTENU ET ORGANISATION DU REGLEMENT	19
ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	19
ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	21
ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	21

ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	21
ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	21
PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.....	22
1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	22
1.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	22
1.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
1.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ..	25
1.4 STATIONNEMENT	25
1.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	26
1.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX	27
2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	29
2.1 BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION	29
2.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET/OU PAYSAGER À PRÉSERVER	29
2.3 ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI A PROTÉGER.....	30
2.4 EMPLACEMENTS RESERVES	30
2.5 ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)	30
2.6 SECTEURS D’OAP (liste dans la partie dédiée aux OAP).....	31
2.7 ZONES HUMIDES	31
2.8 ZONES SOUMISES À UN RISQUE.....	32
2.9 OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D’INTERET COLLECTIF .	32
2.10 ZONES IMPACTEES PAR LE PROJET D’INFRASTRUCTURE ROUTIERE (RN/A154)	33
PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	34
1. LA ZONE Ua.....	34
Ua ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES ...	34
Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ.....	36
Ua ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – MODIFIÉ	41
Ua ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	47
Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT – MODIFIÉ.....	48
Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – MODIFIÉ	50
Ua ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	51
2. LA ZONE Ub	52
Ub ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES ...	52
Ub ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	53

Ub ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – MODIFIÉ	55
Ub ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	58
Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	58
Ub ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	58
Ub ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	58
3. LA ZONE Uc.....	59
Uc ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES.....	59
Uc ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	60
Uc ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
Uc ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	62
Uc ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	62
Uc ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	62
Uc ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	62
4. LA ZONE Ue.....	63
Ue ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES	63
Ue ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	64
Ue ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	65
Ue ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	65
Ue ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	66
Ue ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	66
Ue ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	66
5. LA ZONE Uj.....	67
Uj ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES MODIFIÉ	67
Uj ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	68
Uj ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
Uj ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	69
Uj ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	69
Uj ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	69
Uj ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	69
6. LA ZONE Ux.....	70

Ux ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES – MODIFIÉ	70
Ux ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ.....	72
Ux ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	77
Ux ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	80
Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	81
Ux ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	82
Ux ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	83
PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	84
1. LA ZONE 1AU	84
1AU ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES..	85
1AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	86
1AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – MODIFIÉ	89
1AU ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	95
1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	95
1AU ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	96
1AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	96
2. LA ZONE 1AUe	97
1AUe ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	97
1AUe ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	98
1AUe ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	98
1AUe ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	99
1AUe ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	99
1AUe ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	99
1AUe ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	99
3. LA ZONE 1AUx	100
1AUx ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	100
1AUx ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	102
1AUx ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	104
1AUx ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	106
1AUx ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	107

1AUx ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	108
1AUx ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	109
4. LA ZONE 2AU	111
2AU ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	111
2AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	112
2AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	112
2AU ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	112
2AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	112
2AU ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	112
2AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	112
PARTIE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	113
1. LA ZONE A.....	113
A ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	113
A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ.....	115
A ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	117
A ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	119
A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	119
A ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	119
A ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	119
PARTIE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	120
1. LA ZONE N.....	120
N ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	121
N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ	122
N ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	123
N ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	124
N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	124
N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	124
N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	124
2. LA ZONE Ne.....	125
Ne ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ..	125
Ne ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	126
Ne ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	126

Ne ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	126
Ne ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	126
Ne ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	127
Ne ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	127
3. LA ZONE Nj.....	128
Nj ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES – MODIFIÉ	128
Nj ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ	129
Nj ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	129
Nj ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	130
Nj ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	130
Nj ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	130
Nj ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	130
ANNEXES.....	131
CONDITIONS D’APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE	131
CONDITION 1.....	131
CONDITION 2.....	131
CONDITION 3.....	131
LEXIQUE – MODIFIÉ.....	132

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Cœur de Beauce.

2. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLUi sont opposables à « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Le PLUi est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

3. 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 ».

- Article L151-9 du Code de l'Urbanisme

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 ».

Le règlement peut :

- Article R151-30 du Code de l'urbanisme-

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 :

- Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit.
- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

- **Article R151-21 du Code de l'urbanisme-**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal.

- **Article R151-39 du Code de l'urbanisme**

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.

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.

- **Article R151-41 du Code de l'urbanisme**

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 du Code de l'urbanisme-**

Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

- **Article R151-41 du Code de l'urbanisme**

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 R151-42- du Code de l'urbanisme**

Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

- **Article R151-42 du Code de l'urbanisme**

Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées.

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 du Code de l'urbanisme-**

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 R151-43 du Code de l'urbanisme-**

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 du Code de l'urbanisme-**

Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- **Article R151-43 du Code de l'urbanisme**

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 du Code de l'urbanisme**

Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état.

- **Article R151-43 du Code de l'urbanisme**

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 du Code de l'urbanisme-**

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 du Code de l'urbanisme**

Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

- **Article R151-43 du Code de l'urbanisme**

Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- **Article R151-47 du Code de l'urbanisme**

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 du Code de l'urbanisme**

Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- **Article R151-42 du Code de l'urbanisme**

Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

- **Article R151-49 du Code de l'urbanisme**

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 du Code de l'urbanisme**

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 du Code de l'urbanisme**

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

4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

LES DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

En application à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLUi se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Demeurent donc applicables sur l'ensemble du territoire communautaire les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme (RNU) 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.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Aux règles du présent PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique qui sont annexées au PLUi. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. À ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi.

LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Rural, du Code de la Santé Publique, du Code du Patrimoine et du Règlement Sanitaire Départemental.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le dossier de demande de permis de construire doit impérativement comprendre un plan permettant de connaître la situation du terrain recevant la construction à l'intérieur de la commune et une présentation du projet architectural. Cette présentation est primordiale pour évaluer la régularité du projet par rapport à ce présent règlement.

Quelques éléments de présentation du projet architectural sont précisés ci-dessous. La présentation du projet architectural doit comprendre :

- Un plan de masse des constructions à modifier ou à édifier,
- Le plan des façades et des toitures,
- Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain,
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinante et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.
- Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.
- Une notice précisant :
 - o 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
 - o 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet
 - L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,
 - L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
 - Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
 - Les matériaux et les couleurs des constructions ;
 - Le traitement des espaces libres, notamment des plantations à conserver ou à créer ;
 - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme.

DECLARATION PREALABLE

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.

PERMIS DE DEMOLIR – MODIFIÉ

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
Toute démolition de bâtiments au sein des zones Ua (correspondant aux secteurs de centres-bourgs et cœurs de villages) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-27 du Code de l'Urbanisme.	Pour les communes ayant instauré le permis de démolir , toute démolition de bâtiments au sein des zones Ua (correspondant aux secteurs de centres-bourgs et cœurs de villages) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L.421-28 du Code de l'urbanisme, doivent également être précédés d'un permis de démolir les travaux de démolition d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable classé (article L.631-1 du Code du patrimoine),
- Située dans les abords des monuments historiques (article L.621-30 du Code du patrimoine),
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière (article L.313-4 du Code de l'urbanisme),
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement (article L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement),
- Identifiée comme devant être protégée par le présent plan local d'urbanisme intercommunal (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme).

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes doit être conforme aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME

Lorsqu'un immeuble bâti existant et ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Tous travaux sur les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du Code du patrimoine sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

6. ADAPTATIONS ET DEROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

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

CARAVANES

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

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

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

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

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

DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

7. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

- **Article R151-18 du Code de l'urbanisme**

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 ».

Les zones urbaines sont les suivantes :

- La zone **Ua** correspond aux quartiers d'habitat ancien des villages caractérisés par un tissu urbain majoritairement ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Il définit des secteurs destinés à préserver l'organisation urbaine bâtie.
- La zone **Ub** correspond au tissu bâti de faubourg construit dans la continuité des parties anciennes et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.
- La zone **Uc** correspond aux extensions de tissu pavillonnaire récent de la commune historique de Janville et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat.
- La zone **Ue** regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs) existants ou prévus.
- La zone **Uj** correspond aux jardins, situés en partie intérieure des bourgs et des hameaux.
- La zone **Ux** concerne des secteurs accueillant des activités économiques diverses d'intérêt local ou intercommunal, qu'elles soient de natures artisanales, industrielles ou commerciales.
 - o Le secteur **Ux^a** vise des terrains non urbanisés, d'entreprises voisines. Ces terrains sont exclusivement dédiés à l'extension de ces entreprises au regard de leurs besoins de développement.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

- **Article R151-20 du Code de l'urbanisme**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- La zone **1AU**, correspond aux secteurs d'extension à dominante habitat à court terme.
- La zone **1AUe**, correspond aux secteurs d'extension à vocation d'équipement à court terme.

- La zone **1AUx**, correspond aux secteurs d'extension à vocation d'activités à court terme.
- La zone **2AU**, correspond aux secteurs d'extension à dominante habitat à long terme.

LES ZONES AGRICOLE DITES « ZONES A »

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

La zone agricole correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

La zone agricole comprend plusieurs secteurs : *STECAL : (Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée)

- La zone **A**, correspond à la zone agricole.
 - o Le secteur **Ab**, correspond au STECAL* pour l'unité de compostage.
 - o Le secteur **Ac**, correspond aux emprises allouées pour les carrières.
 - o Le secteur **Anc**, correspond à la zone agricole protégée de toute exploitation de carrières.
 - o Le secteur **Ap**, correspond à la zone agricole à protéger.
 - o Le secteur **As**, correspond aux STECAL* pour les installations de stockage de déchets inertes.
 - o Le secteur **At**, correspond aux STECAL* pour les champs de tir.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N »

- Article R151-24 du Code de l'urbanisme

La zone naturelle et forestière correspond à des « secteurs, 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 ».

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs : *STECAL : (Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée)

- La zone **N**, correspond à la zone naturelle
 - o Le secteur **N2000**, correspond aux zones Natura 2000 « Directive habitat ».
 - o Le secteur **Nph**, correspond au STECAL* pour la production photovoltaïque
- La zone **Ne**, correspond à la zone naturelle d'équipements
- La zone **Nj**, correspond à la zone naturelle de jardins d'intérêt en périphérie de village (Ouches...)
 - o Le secteur **Njp**, correspond à des parcelles, des parcs, des jardins, avec déjà une ou des constructions d'intérêt patrimonial.

8. CONTENU ET ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit :

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

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

La destination « Exploitation agricole et forestière »

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

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination « Habitation »

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination « Commerce et activité de service »

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.

La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE 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 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation, à la protection des continuités écologiques 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.

ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il définit les obligations en matière de desserte par les voies.

ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il définit les obligations en matière de desserte par les réseaux.

PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A. IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels sauf mention contraire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain 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.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en recul.

Le recul des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

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.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé 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 fossé ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

D. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

E. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions particulières. Elle est définie par un pourcentage (%) ou une surface maximale (m²) appliqué à la surface de l'unité foncière.

En l'absence de précisions dans les dispositions particulières, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

F. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

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.

G. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

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.

1.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 ».

A. ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

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

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

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 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.

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, ...).

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.

B. TOITURES

La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peuvent être imposées. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

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.

Une diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction architecturale intéressante, dans le cas de recherche de rétention d'eau pluviale, dans le cas de recherche de performance énergétique, dans le cas d'une construction à usage d'équipement collectif.

C. FAÇADES

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.

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

D. CLOTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés.

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Néanmoins, dans les secteurs concernés par le principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, en cas d'implantation en recul des constructions et annexes, l'édification d'une clôture pourra être exigée afin de respecter la continuité de l'ordonnancement bâti sur voie.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, tôle ondulée sont interdits.

Toute clôture doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures existantes, la hauteur maximale de la clôture nouvelle pourra atteindre la hauteur de la clôture préexistante.

Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales

E. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.

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.

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 position des ouvertures, proportions, etc. La Loi Energie Climat sur l'implantation des capteurs solaires, et plus particulièrement son article 47 fixe les obligations, en particulier pour les bâtiments d'activités.

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 construction 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. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations voisines.

1.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le règlement peut déterminer, sous forme d'un pourcentage ou d'un coefficient, la surface minimale d'espaces libres à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement. Cette surface minimale est déterminée par rapport à la totalité de l'unité foncière.

B. PLANTATIONS

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

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 biodiversité et/ou la trame verte et bleue.

Concernant les espaces à planter ou végétaliser au sein des aménagements, il est important de privilégier dans ce cadre un assortiment d'essences locales feuillues.

C. GESTION DES DÉCHETS

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

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.

1.4 STATIONNEMENT

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 ouvertes à la circulation publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur. Une place de stationnement classique doit être d'une surface de 25 m² y compris les accès.

Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). Les aires de stationnements réalisées au sein des zones à vocation d'activités économiques devront notamment tenir compte des orientations définies dans le cadre de l'OAP.

Réaffectation et évolution de constructions existantes

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

1.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**A. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès ; ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

B. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Adduction d'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 public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

B. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur notamment le règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans l'environnement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire et de la commune.

C. Assainissement des eaux pluviales

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires garantissant leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations.

D. Réseaux d'énergie

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

E. Communications numériques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

2.1 BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics de type salles d'art et de spectacles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale des Paysages et des Sites.

2.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET/OU PAYSAGER À PRÉSERVER

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de paysage identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Espaces de paysage, espaces naturels et boisements

Les espaces naturels, parcs et boisements identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels.
- Travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques.
- Travaux de lutte contre les risques naturels.
- Ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Toute intervention portant sur les éléments identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m de ces mêmes 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.

2.3 ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments du patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine.

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments ou encore 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, surélévations, 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.

2.4 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportés en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2.5 ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)

- Article L113-2 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 1er du titre IV du livre III du code forestier. -

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

2.6 SECTEURS D'OAP (liste dans la partie dédiée aux OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Dans le cadre du présent PLUi, les OAP sont « sectorielles » et définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique. D'autres OAP sont « thématiques » et s'appliquent soit à la réutilisation du bâti agricole, soit aux entrées de ville et vues depuis les villages.

2.7 ZONES HUMIDES

Zones humides présumées :

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

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

Zones humides avérées après vérification :

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

En zones humides, sont autorisés :

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

2.8 ZONES SOUMISES À UN RISQUE

Carrières :

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

Cavités souterraines :

Sur le territoire communautaire, 30 communes font état de la présence de cavités et 224 cavités ont été recensées. Leur localisation est précisée sur les plans de contraintes. Aucun projet d'envergure (zones à urbaniser du PLUi) n'interfère avec la présence d'une cavité souterraine.

Cependant, il est rappelé qu'au titre de la sécurité des personnes et des biens (article R111.2 du Code de l'urbanisme), dans un périmètre de 35m autour d'une cavité, lors d'une demande de projet de construction occupée par des personnes, le pétitionnaire devra produire une étude géotechnique (sondage), permettant de vérifier l'absence de cavités. En l'absence de cette étude, l'autorisation de construire ne pourra être accordée. Si l'étude conclue à la présence d'une cavité, l'autorisation de construire ne pourra être délivrée que si cette cavité est intégralement et convenablement comblée. Une fois les travaux de comblement réalisés, une nouvelle étude devra être fournie.

Isolement acoustique des bâtiments en abord des voies de transport terrestre :

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

Risque retrait-gonflement des argiles :

Dans les zones concernées par ces risques, le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Zone inondable :

Il existe une zone Inondable sur le territoire communautaire reportée sur le plan de zonage et le plan des contraintes du présent PLUi qui concerne les territoires de Péronville et Nottonville, et font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité. À ce titre, tout projet devra se référer à la doctrine inondation de 2017 rédigé par les services de l'état et joint à la pièce 7A. Fiches des contraintes.

Zone soumise à un risque technologique :

Le territoire communautaire est concerné par la présence d'ouvrages faisant l'objet d'une servitude PM2 relative à l'établissement d'Installation Classées pour la protection de l'environnement.

2.9 OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Sont autorisées sur l'ensemble du territoire communautaire :

- les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

2.10 ZONES IMPACTÉES PAR LE PROJET D'INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE (RN/A154)

Sont autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).
- Les créations et rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U. » Peuvent être classés en zone urbaine, les 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. »

1. LA ZONE Ua

La zone **Ua** correspond aux centres anciens des villages caractérisés par un tissu urbain ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Il 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.

Ua ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Groupe 1 : Levesville-la-Chenard ; Mérouville ; Oysonville ; Sainville Groupe 2 : Guilleville ; Janville en Beauce ; Louville-la-Chenard ; Ouarville ; Péronville ; Réclainville ; Rouvray-Saint-Denis ; Tillay-le-Péneux ; Trancrainville, Toury Groupe 3 : Cormainville ; Courbehaye ; Fontenay-sur-Conie ; Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens ; Orgères-en-Beauce, Prasville, Villars Groupe 4 : Bazoches-les-Hautes ; Beauvilliers ; Éole-en-Beauce ; Fresnay-l'Évêque ; Guillonville ; Loigny-la-Bataille ; Moutiers-en-Beauce ; Terminiers ; Varize ; Ymonville Groupe 5 : Baudreville ; Gouillons ; Neuvy-en-Beauce ; Oinville-Saint-Liphard ; Poinville, Santilly Groupe 6 : Ardelu ; Baigneaux ; Barmainville ; Bazoches-en-Dunois ; Dambron, Gommerville ; Intréville, Lumeau ; Nottonville ; Poupri	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole	X	V*	V*	V	X	X
Condition : Pour les groupes 2 et 3 : Exploitation agricole en activité						
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
HABITATION						
Logement	V	V	V	V	V	V*
Hébergement	V	V	V	V	V	V*
Condition : Pour le groupe 6 : si pas de sous-sol						
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V	V	V
Restauration	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V	V	V	V*
Condition : Pour le groupe 6 : si compatible avec voisinage						
Cinéma	V	V	V	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	X	V	V	V	V	V*
Condition : Salle d'art et de spectacle si compatible avec voisinage						
Équipements sportifs	X	V	V	V	X	V
Autres équipements recevant du public	X	V	V	V	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V	X	V	X

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Janville-en-Beauce, Levesville-la-Chenard, Orgères-en-Beauce, Ouarville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées à l'alignement des voies</u>. Le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture. Ardelu, Baigneaux, Barmainville, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches le Hautes, Beauvilliers, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Guilleville, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Mérouville, Moutiers-en-Beauce, Nottonville, Pouprie, Réclainville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies</u>. Cormainville, Neuville-en-Beauce : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies</u>. Le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par une clôture. En cas de recul celui-ci sera supérieur ou égal à 3 mètres. Gouillons, Intréville, Les Villages Vovéens, Oysonville, Terminiers : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies</u>. Le recul est possible si la continuité de l'alignement	Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Janville-en-Beauce, Levesville-la-Chenard, Orgères-en-Beauce, Ouarville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées à l'alignement des voies</u>. Le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture. Ardelu, Baigneaux, Barmainville, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches le Hautes, Beauvilliers, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Guilleville, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Mérouville, Moutiers-en-Beauce, Nottonville, Pouprie, Réclainville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies</u>. Cormainville, Neuville-en-Beauce : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies</u>. Le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par une clôture. En cas de recul celui-ci sera supérieur ou égal à 3 mètres. Gouillons, Intréville, Les Villages Vovéens, Oysonville, Terminiers : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies</u>. Le recul est possible si la continuité de l'alignement

est assurée par un mur de clôture. En cas de recul celui-ci sera supérieur ou égal à 5 mètres.

B. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une limite séparative et peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Baigneaux, Bazoches-les-Hautes, Courbehaye, Dambron, Éole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Guillonville, Louville-la-Chenard, Mérouville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Oinville-Saint-Liphard, Péronville ; Poinville, Prasville, Rouvray-Saint-Denis, Sainville, Santilly, Tillay-le-Péneux, Trancrainville, Ymonville :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Cormainville, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Gouillons, Guilleville Intréville, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupri, Réclainville, Sainville, Toury, Trancrainville, Villars :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et interdites sur 2 limites séparatives opposées. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

est assurée par un mur de clôture. En cas de recul celui-ci sera supérieur ou égal à 5 mètres.

B. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une limite séparative et peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Baigneaux, Bazoches-les-Hautes, Courbehaye, Dambron, Éole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Guillonville, Louville-la-Chenard, Mérouville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Oinville-Saint-Liphard, Péronville ; Poinville, Prasville, Rouvray-Saint-Denis, Sainville, Santilly, Tillay-le-Péneux, Trancrainville, Ymonville :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Cormainville, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Gouillons, Guilleville Intréville, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupri, Réclainville, Sainville, Toury, Trancrainville, Villars :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Ardelu, Barmainville, Baudreville, Varize : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol. Les Villages Vovéens, Nottonville, Terminiers : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une limite séparative. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 2 mètres. C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Intréville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées les unes des autres</u> à 0 mètre ou à une distance supérieure ou égale à 3 mètres.	Cormainville : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une ou plusieurs limites séparatives et interdites sur 2 limites séparatives opposées. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. Ardelu, Barmainville, Baudreville, Varize : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol. Les Villages Vovéens, Nottonville, Terminiers : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une limite séparative. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 2 mètres. C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Intréville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées les unes des autres</u> à 0 mètre ou à une distance supérieure ou égale à 3 mètres.
--	--

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dispositions générales**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Garancières-en-Beauce, Gommerville, Intréville, Orgères-en-Beauce, Toury :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Sainville

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dispositions générales**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Garancières-en-Beauce, Gommerville, Intréville, Orgères-en-Beauce, Toury :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Sainville

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Garancières-en-Beauce, Intréville :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 6 mètres à l'égout du toit et de 9 mètres au faitage. Dans le cas d'une toiture végétalisée, la hauteur à l'égout de toit est de 3 mètres maximum.

Ardelu, Baigneaux, Barmainville, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Cormainville, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Gommerville, Gouillons, Guilleville, Les Villages Vovéens, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Mérouville, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Poupry, Réclainville, Sainville, Terminiers, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout de toit, avec la possibilité d'utiliser le bâti existant dans sa pleine hauteur.

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C).

Janville-en Beauce, Toury.

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, deux étages et un comble (R + 2 + C).

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Garancières-en-Beauce, Intréville :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 6 mètres à l'égout du toit et de 9 mètres au faitage. Dans le cas d'une toiture végétalisée, la hauteur à l'égout de toit est de 3 mètres maximum.

Ardelu, Baigneaux, Barmainville, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Cormainville, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Gommerville, Gouillons, Guilleville, Les Villages Vovéens, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Mérouville, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Poupry, Réclainville, Sainville, Terminiers, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout de toit, avec la possibilité d'utiliser le bâti existant dans sa pleine hauteur.

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C).

Janville-en Beauce, Toury.

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, deux étages et un comble (R + 2 + C).

Ua ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – MODIFIÉ

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

A. LES TOITURES

FORME
<u>Dispositions générales</u> La toiture de la construction principale présentera majoritairement des versants à pente. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, appentis et aux annexes. <u>Dispositions particulières</u> Beauvilliers, Fontenay-sur-Conie, Janville-en-Beauce, Intréville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Mérouville, Neuvy-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Poupry, Réclainville, Sainville, Toury, Ymonville : La toiture de la construction principale présentera deux versants symétriques de pente d'une valeur minimum de 40°. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, appentis et aux annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m². Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'aucune émergence technique ne soit perceptible depuis l'espace public. Fresnay-l'Évêque : La toiture de la construction principale présentera deux versants symétriques de pente d'une valeur de de 35° à 45°. Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes inférieurs à la construction principale, avec un élément de modénature, soulignant cette toiture terrasse. Les acrotères doivent être suffisants pour cadrer les éléments techniques. Guilleville, Nottonville : Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées et sauf pour les annexes.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions générales

Constructions à destination d'habitation :

Les matériaux autorisés sont la tuile plate, l'ardoise, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Annexes : les matériaux de toiture seront de teinte sombre : par exemple le gris ardoise et le brun rouge.

Vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Constructions autre que l'habitation : d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Dispositions particulières

Baigneaux, Baudreville, Beauvilliers, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Intréville, Janville-en-Beauce, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Mérouville, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Oinville-Saint-Liphard, Ouarville, Oysonville, Pouprie, Sainville, Toury, Trancrainville :

Les matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile de pays ou la tuile mécanique de teinte brun rouge vieilli ou ardoisé, le chaume ou des matériaux d'aspect similaire.

Idem pour Fresnay-l'Évêque sauf pour le chaume

Janville-en-Beauce :

Annexes non accolées : les matériaux de toiture seront de teinte sombre telle que le gris ardoise (RAL 7015), le rouge brun (RAL 3011), le brun rouge (RAL 8012), le vert olive (RAL 6003), le vert bouteille (RAL 6007), le noir profond (RAL 9005). La tôle ondulée est interdite.

Dambron, Gommerville, Guilleville, Neuvy-en-Beauce, Ouarville :

La tôle ondulée et le bac acier sont interdits.

Guilleville, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard, Trancrainville, Villars :

Le bac acier est autorisé pour les annexes en couleur zinc, ainsi qu'en couleur tuile ou ardoise.

Réclainville :

Les plaques en tôle ondulée sont interdites.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
B. LES FAÇADES	B. LES FAÇADES
MATÉRIAUX ET TEINTES	MATÉRIAUX ET TEINTES
<u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Ardelu, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville : Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que ceux destinés à être enduits. Bazoches-les-Hautes, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Mérouville, Ouarville, Trancrainville : Les couleurs vives sont interdites. Janville-en-Beauce, Garancières-en-Beauce : <u>Les seuls matériaux autorisés en façade sont :</u> - les briques d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes, etc.), - les enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ; - les maçonneries de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; - les colombages ou clins de bois ; - les bardages en bois ou en zinc. Bazoches-les-Hautes, Mérouville, Tillay-le-Péneux, Trancrainville : Les coffrages des volets roulants seront intégrés à la maçonnerie.	<u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Ardelu, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville : Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que ceux destinés à être enduits. Bazoches-les-Hautes, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Mérouville, Ouarville, Trancrainville : Les couleurs vives sont interdites. Janville-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens : <u>Les seuls matériaux autorisés en façade sont :</u> - les briques d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes, etc.), - les enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ; - les maçonneries de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; - les colombages ou clins de bois ; - les bardages en bois ou en zinc. Bazoches-les-Hautes, Mérouville, Tillay-le-Péneux, Trancrainville : Les coffrages des volets roulants seront intégrés à la maçonnerie.

Intréville : Pierres de type local, enduits de type beige pâle à rose orangé, interdiction de ciment gris couleur blanche.	Intréville : Pierres de type local, enduits de type beige pâle à rose orangé, interdiction de ciment gris couleur blanche.

C. CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Clôture le long des voies ouvertes à la circulation :

Ardelu, Baudreville, Bazoches-les-Hautes, Gommerville, Guillons, Guilleville, Intréville, Louville-la-Chenard, Mérouville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Varize, Villars :

Les clôtures existantes de facture traditionnelle doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique (hauteur, traitement de faitage, aspect, ...).

Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Cormainville, Fontenay-sur-Conie, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard, Mérouville, Oinville-Saint-Liphard, Oysonville, Réclainville, Toury :

Les plaques préfabriquées d'aspect béton sont interdites et pour la commune de Bazoches-les-Hautes, les panneaux de bois sont interdits.

Guilleville :

Sont autorisés les murs pleins.

Les plaques préfabriquées d'aspect béton et les murs en parpaings non enduits de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Dambron, Loigny-la-Bataille, Neuvy-en-Beauce, Poupry, Sainville, Terminiers, Tillay-le-Péneux :

Sont autorisés les murs pleins.

Les plaques préfabriquées d'aspect béton et les clôtures entièrement grillagées sont interdites.

Baudreville, Beauvilliers, Les Villages Vovéens, Mérouville, Moutiers-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Poinville, Sainville, Toury, Trancrainville :

Sont autorisées les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Janville-en-Beauce, Oysonville :

Sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ; en cas de prolongement d'un mur existant, la hauteur maximum ne s'appliquera pas,
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés de grille métallique ou de lisse bois l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale maximale de 1,60 m
- ces murs et murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocre, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire et couvert par un chaperon en tuile plate ou en brique.

Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce :

Sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur minimale de 1,60 mètre et de 2,20 mètres ; maçonnerie en pierre ou enduit,
- les murs bahut d'une hauteur minimale de 0,70 mètre et d'1 mètre, surmontés de grille avec barreaudage vertical.

Ouarville :

Sont autorisés les murs bahut (hauteur minimale de 1,1 mètre) surmontés d'une balustrade à claire voie et les clôtures grillagées doublées de végétation.

Baigneaux, Cormainville, Fontenay-sur-Conie :

Sont autorisés les murs pleins, les murs bahut surmontés d'une balustrade à claire voie et les clôtures grillagées doublées de végétation.

Baigneaux : les murs bahut auront une hauteur maximale de 1,30 mètre.

Clôture le long des limites séparatives :

Baigneaux, Pouprie, Réclainville :

Sont interdites les plaques préfabriquées d'aspect béton

Baudreville, Dambron, Les Villages Vovéens, Réclainville, Sainville, Toury :

Sont autorisées, les clôtures d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les conifères sont interdits.

Cormainville :

Sont autorisés les murs pleins, les murs bahut surmontés d'une balustrade à claire voie et les clôtures grillagées doublées de végétation sont autorisés.

Mérouville :

Seront privilégiées les clôtures végétales.

Clôtures en limite du domaine agricole :

Fresnay-l'Évêque, Mérouville, Ouville :

Les limites contiguës à la zone agricole seront plantées.

Ua ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Dispositions particulières

Bazoches-les-Hautes, Les Villages Vovéens, Poinville, Toury :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30 % de la superficie de l'unité foncière exception faite des surfaces commerciales pour la commune des Villages Vovéens.

Intréville, Ymonville :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 50 % de la superficie de l'unité foncière (exception faite des surfaces commerciales pour la commune d'Intréville).

Tillay-le-Péneux :

Le coefficient de pleine terre minimal sera fonction de la taille de l'unité foncière ; il est fixé à 20 % pour une superficie inférieure ou égale à 600 m² et 30% pour une superficie supérieure à 600 m².

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Dispositions particulières</u> Baigneaux, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Intréville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Mérouville, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Poinville, Poupriy, Réclainville, Sainville, Trancrainville, Ymonville : Le stationnement devra être adapté aux besoins des constructions. Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'intérieur de la propriété, en dehors de l'espace public. Ouarville, Terminiers, Tillay-le-Péneux, Toury : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sous la forme de deux places de jour pour les nouveaux logements. Sur la commune de Toury, une place de jour devra être créée en cas de division pour la création d'un nouveau logement. Beauvilliers, Villars, Oysonville : En cas de transformation et de changement de destination, il sera aménagé au moins une place de stationnement sous la forme de place de jour. Cormainville : Le stationnement devra être prévu sur le terrain. Il doit être adapté aux besoins de la construction et comprendre au moins deux places (1 en	Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT – MODIFIÉ <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Dispositions particulières</u> Baigneaux, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Intréville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Mérouville, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Poinville, Poupriy, Réclainville, Sainville, Trancrainville, Ymonville : Le stationnement devra être adapté aux besoins des constructions. Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'intérieur de la propriété, en dehors de l'espace public. Ouarville, Terminiers, Tillay-le-Péneux, Toury : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sous la forme de deux places de jour pour les nouveaux logements. Sur la commune de Toury, une place de jour devra être créée en cas de division pour la création d'un nouveau logement. Beauvilliers, Villars, Oysonville : En cas de transformation et de changement de destination, il sera aménagé au moins une place de stationnement sous la forme de place de jour. Cormainville : Le stationnement devra être prévu sur le terrain. Il doit être adapté aux besoins de la construction et comprendre au moins deux places (1 en

garage et 1 sur la parcelle). Aucune superficie, ni stationnement sous la forme de place de jour ne sont imposés. Fresnay-l'Évêque : La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction : - Au minimum une place de stationnement pour les logements de type 3 ou inférieur. - Au minimum deux places de stationnement pour les logements de type 4 ou supérieur. Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres du terrain de la construction nouvelle. Orgères-en-Beauce : En cas de changement de destination : pas d'obligation. Ouarville : Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant le nombre d'emplacements nécessaires sur un autre terrain dans un rayon de 50 mètres du terrain de la construction nouvelle.	garage et 1 sur la parcelle). Aucune superficie, ni stationnement sous la forme de place de jour ne sont imposés. Fresnay-l'Évêque : La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction : - Au minimum une place de stationnement pour les logements de type 3 ou inférieur. - Au minimum deux places de stationnement pour les logements de type 4 ou supérieur. Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres du terrain de la construction nouvelle. Orgères-en-Beauce : En cas de changement de destination : pas d'obligation. Ouarville : Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant le nombre d'emplacements nécessaires sur un autre terrain dans un rayon de 50 mètres du terrain de la construction nouvelle. Janville-en-Beauce : Le stationnement n'est pas réglementé
---	---

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022

Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

À l'exception des communes d'**Intréville**, **Orgères-en-Beauce** et de **Poupry**, toutes les communes interdisent la construction en deuxième rideau.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce, Toury :

Toute forme de construction nouvelle est possible en deuxième rideau.

Intréville :

Le double rideau est autorisé s'il existe un accès direct à une voie publique ou privée.

Poupry :

Les constructions en double rideau sont autorisées à condition que la nouvelle construction soit disposée en pignon par rapport aux premières constructions.

RÉDACTION MODIFIÉE PLUI

Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – MODIFIÉ

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

À l'exception des communes d'**Intréville**, **Orgères-en-Beauce**, **Poupry**, **Toury et des Villages vovéens**, toutes les communes interdisent la construction en deuxième rideau.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce, Toury, Villages vovéens :

Toute forme de construction nouvelle est possible en deuxième rideau.

Intréville :

Le double rideau est autorisé s'il existe un accès direct à une voie publique ou privée.

Poupry :

Les constructions en double rideau sont autorisées à condition que la nouvelle construction soit disposée en pignon par rapport aux premières constructions.

Ua ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

2. LA ZONE Ub

La zone **Ub** correspond au tissu bâti de faubourg construit dans la continuité des parties anciennes et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Ub ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Compatibilités du sol marquées par le symbole V ou non:				Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3
Groupe 1 : Fresnay-l'Évêque, Janville-en-Beauce, Ouarville, Sainville						
Groupe 2 : Orgères-en-Beauce						
Groupe 3 : Baigneaux, Les Villages Vovéens, Terminiers, Toury						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole				X	X	V*
Condition : Pour le groupe 3, si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage						
Exploitation forestière				X	X	X
HABITATION						
Logement				V	V	V
Hébergement				V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail				V	V*	V
Condition : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage						
Restauration				V*	V*	V*
Condition : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage						
Commerce de gros				X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				V	V*	V
Condition : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage						
Hébergement hôtelier				V	X	V
Cinéma				V	X	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				V	X	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
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie				X	X	X
Entrepôts				X	X	X
Bureau				X	X	V
Centre de congrès et d'exposition				X	X	V

Ub ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce, Terminiers :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en recul.

Fresnay-l'Évêque, Ouarville :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en recul. Le recul sera supérieur ou égal à 3 mètres.

Baigneaux, Les Villages Vovéens, Sainville, Toury :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en recul. Le recul sera supérieur ou égal à 5 mètres.

Janville-en-Beauce :

Par rapport aux routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m² devront être édifiées dans une bande de 40 mètres comptés à partir de l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce, Terminiers :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative.

Baigneaux, Fresnay-l'Évêque, Ouarville, Sainville, Toury :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Les Villages Vovéens :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci devra être supérieur ou égal à 2 mètres.

Terminiers :

Les annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Dispositions particulières

Les Villages Vovéens :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- À 25% de la superficie de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif.
- À 50 % de la superficie de l'unité foncière en zone d'assainissement collectif.

Orgères-en-Beauce, Terminiers, Sainville, Toury :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Ouarville :

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

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Sainville, Terminiers, Toury :

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, avec la possibilité d'utiliser le bâti existant dans sa pleine hauteur.

Ouarville :

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à 9 mètres au faitage (R+1+C).

Baigneaux :

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à 12 mètres au faitage.

Ub ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – MODIFIÉ

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

A. LES TOITURES

FORME
<u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque, Ouarville, Sainville : Les toitures de la construction principale et des annexes de plus de 20 m² présenteront deux versants de pente comprise entre 35 et 40°. Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes inférieurs à la construction principale, avec un élément de modénature, soulignant cette toiture terrasse. Les acrotères doivent être suffisants pour cadrer les éléments techniques. Pour les bâtiments agricoles et autres activités, l'usage des couleurs vives est interdit. Les matériaux et les pentes ne sont pas réglementés. Les Villages Vovéens, Toury : Les toitures terrasses sont autorisées sans installations techniques visibles.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
MATÉRIAUX ET TEINTES	MATÉRIAUX ET TEINTES
<u>Dispositions générales</u> <u>Constructions à destination d'habitation</u> : les matériaux autorisés sont la tuile plate (20 unités au m² minimum ou d'aspect similaire), l'ardoise, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées d'un caillebotis bois. <u>Annexes</u> : les matériaux de toiture seront de teinte sombre telle que le gris ardoise et le brun rouge. <u>Vérandas ou verrières</u> : les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. <u>Constructions autres que l'habitation</u> : d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants. <u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque, Janville-en-Beauce, Sainville, Toury : <u>Couleurs</u> : les couleurs autorisées seront le gris ardoise, le gris zinc, le rouge, le brun. Baigneaux, Ouarville : <u>Matériaux</u> : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays, tuiles mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli ou matériaux d'aspects similaires. Le bac acier et le zinc sont interdits. Les Villages Vovéens : En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement.	<u>Dispositions générales</u> <u>Constructions à destination d'habitation</u> : les matériaux autorisés sont la tuile plate (20 unités au m² minimum ou d'aspect similaire), l'ardoise, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées d'un caillebotis bois. <u>Annexes</u> : les matériaux de toiture seront de teinte sombre telle que le gris ardoise et le brun rouge. <u>Vérandas ou verrières</u> : les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. <u>Constructions autres que l'habitation</u> : d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants. <u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque, Janville-en-Beauce, Sainville, Toury : <u>Couleurs</u> : les couleurs autorisées seront le gris ardoise, le gris zinc, le rouge, le brun. Baigneaux, Ouarville : <u>Matériaux</u> : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays, tuiles mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli ou matériaux d'aspects similaires. Le bac acier et le zinc sont interdits. Les Villages Vovéens : En plus des matériaux précités dans les dispositions générales, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement.

B. LES FACADES

MATÉRIAUX ET TEINTES
<u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque : Des couleurs différentes sont autorisées sur les modénatures (bandeau, corniche,). Ouarville, Sainville : Les couleurs vives sont interdites.

C. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES
<u>Dispositions générales</u> Les clôtures, éléments importants du paysage, devront être traitées simplement. <u>Dispositions particulières</u> <u>Clôture le long des voies ouvertes à la circulation :</u> Fresnay-l'Évêque : Les clôtures autorisées seront des murs en pierre ou enduit, des murs bahut avec réhausse pour une hauteur comprise entre 1,50 mètre de hauteur minimum à 1,80 mètre de hauteur maximum. Pour les murs bahut doublage possible avec une haie. Les Villages Vovéens, Sainville, Toury : Les clôtures autorisées seront en mur plein ou à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,85 mètre. Les plaques béton préfabriquées sont interdites. Baigneaux : Les murs pleins, les murs bahuts surmontés d'une balustrade à claire voie et les clôtures grillagées doublées de végétation sont autorisés. Les murs de clôture devront être dans l'alignement des murs de clôture voisins. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 1,30 mètre. Ouarville : Les clôtures autorisées seront des murs bahut avec réhausse pour une hauteur comprise entre 1,10 mètre de hauteur minimum éventuellement surmonté d'une balustrade à claire-voie. Terminiers : Les plaques béton préfabriquées et le grillage simple torsion sont interdits. <u>Le long des limites séparatives sont autorisées :</u> Les Villages Vovéens, Sainville, Toury : Les clôtures d'une hauteur maximum de 2 mètres sont autorisées. <u>Le long des limites séparatives sur domaine agricole :</u> Ouarville : Les limites séparatives seront plantées.

Ub ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 25% de la superficie de l'unité foncière.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Sainville, Terminiers, Toury :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque :

La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction :

- Au minimum une place de stationnement pour les logements de type 3 ou inférieur,
- Au minimum deux places de stationnement pour les logements de type 4 ou supérieur.

Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres du terrain de la construction nouvelle.

Baigneaux, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Sainville, Terminiers, Toury :

Le stationnement devra être adapté aux besoins des constructions. Il sera aménagé au moins deux places de stationnement pour les nouvelles constructions à l'intérieur de la propriété (sauf logement aidé).

Ub ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les voies.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce :

Toute forme de construction nouvelle est possible en deuxième rideau.

Ub ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

3. LA ZONE Uc

La zone Uc correspond aux extensions de tissu pavillonnaire récent de la commune historique de Janville et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat.

Uc ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Janville-en-Beauce	Uc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 200 m².	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
Condition : Les constructions à destination d'entrepôt si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage et si leur emprise au sol est inférieure à 100 m².	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

Uc ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m² doivent être implantées dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être supérieur à celui de la construction existante.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres. Les abris de jardin doivent être implantés en limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 mètre. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Façade comportant des vues : la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

D. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie des terrains pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 600 m².

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie des terrains pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m².

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur des constructions à destination d'habitation mesurée du sol naturel avant travaux, ne comptera pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C) ; si la construction est couverte d'une toiture en terrasse, la hauteur hors tout sera limitée à 5,5 mètres. Les annexes non affectées à l'habitation et ne présentant pas de pente de toiture telles que les *carports* ne dépasseront pas 3 mètres hors tout.

La hauteur des constructions à destinations autres que l'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres hors tout.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Uc ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux ; elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

A. LES FAÇADES

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions présenteront des volumes simples, sans décor en harmonie et en concordance avec l'environnement existant.

B. LES TOITURES

FORME

Les pentes des toitures présenteront deux pentes symétriques d'une valeur minimum de 35°. Cette disposition ne s'applique pas ni aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. ni aux annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m². Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Les toitures terrasses sont autorisées.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Constructions à destination d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée à pureau plat (20 unités au m² minimum, ou d'aspect similaire), l'ardoise naturelle, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées d'un caillebotis bois.

Annexes non accolées : les matériaux de toiture seront de teinte sombre telle que le gris ardoise (RAL 7015), rouge brun (RAL 3011), brun rouge (RAL 8012), vert olive (RAL 6003), vert bouteille (RAL 6007) noir profond (RAL 9005) ; la tôle ondulée est interdite.

Abris de jardin (y compris ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, le bois, les bardeaux d'asphalte et la tôle bac acier sont autorisés ; la tôle ondulée est interdite.

Constructions à destination autre que l'habitation : d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Vérandas, ou verrières : les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Uc ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme intercommunal. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Les espaces libres seront paysagés et plantés dans un souci d'intégration avec le projet de construction. Seules les essences indigènes sont recommandées.

Uc ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Constructions à destination d'habitation :

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination.

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

Il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec minimum de 1 place par 20 m² d'emprise au sol.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Uc ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Uc ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

4. LA ZONE Ue

La zone **Ue** correspond aux secteurs propices à la construction d'équipements.

Ue ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Baigneaux, Bazoches-en-Dunois, Fresnay-l'Évêque, Gommerville, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Toury	Ue
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Condition : Nécessité impérieuse en lien avec l'équipement et à l'obligation d'implantation du logement dans le volume des bâtiments constituant le ou les équipements dans la zone.	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage	
Restauration	V*
Condition : Pour Fresnay-l'Évêque : restauration scolaire autorisée	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

Ue ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en recul.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque :

Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les Villages Vovéens :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Gommerville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Toury :

Les constructions doivent être implantées les unes des autres d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Bazoches-en-Dunois, Orgères-en-Beauce :

L'emprise au sol sera induite par les règles de stationnement et les modalités de gestion et de traitement des eaux pluviales.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Bazoches-en-Dunois, Orgères-en-Beauce :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum 10 mètres au faîtage.

Gommerville :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, doit être conforme à une intégration paysagère et architecturale.

Ue ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Gommerville

Les clôtures en matériaux bruts (plaques, parpaings) ne sont pas autorisées.

Ue ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Bazoches-en-Dunois, Fresnay-l'Évêque, Gommerville, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Toury :

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés dans un souci d'intégration avec le projet de construction. Seules les essences indigènes sont recommandées.

Ue ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Bazoches-en-Dunois, Gommerville, Orgères-en-Beauce, Ouarville :

La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction.

Artisanat et bureau : 1 place par 25 m²

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens :

Un minimum de 30% des places de parkings sera perméable.

Ue ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Ue ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

5. LA ZONE Uj

La zone **Uj** correspond aux jardins, le plus souvent situés en partie intérieure des bourgs et des hameaux.

UJ ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES – MODIFIÉ

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).

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022						RÉDACTION MODIFIÉE PLUI					
Groupe 1 : Baudreville ; Gommerville ; Gouillons ; Guillonville ; Neuvy-en-Beauce ; Oinville-Saint-Liphard, Poupry, Sainville ; Santilly, Terminiers. Groupe 2 : Rouvray-Saint-Denis, Varize. Groupe 3 : Fresnay-l'Évêque ; Moutiers-en-Beauce ; Ymonville. Groupe 4 : Les Villages Vovéens ; Orgères-en-Beauce. Groupe 5 : Ouarville.						Groupe 1 : Baudreville ; Gommerville ; Gouillons ; Guillonville ; Neuvy-en-Beauce ; Oinville-Saint-Liphard, Poupry, Sainville ; Santilly, Terminiers. Groupe 2 : Rouvray-Saint-Denis, Varize. Groupe 3 : Fresnay-l'Évêque ; Moutiers-en-Beauce ; Ymonville. Groupe 4 : Les Villages Vovéens ; Orgères-en-Beauce. Groupe 5 : Ouarville.					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
HABITATION						HABITATION					
Logement	X	V *	V *	V*	V*	Logement	X	V *	V *	V*	V*
Conditions : Annexes (abris de jardin, garage)						Conditions : Annexes et extension constructions existantes (abris de jardin, garage)					
Hébergement	X	X	V *	V*	X	Hébergement	X	X	V *	V*	X
Conditions : Annexes et extension constructions existantes						Conditions : Annexes et extension constructions existantes					
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES						COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	Restauration	X	X	X	X	X
Conditions : Annexes et extension constructions existantes						Conditions : Annexes et extension constructions existantes					
Commerce de gros	X	X	X	X	X	Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	X	X	X	Hébergement hôtelier	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	Cinéma	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	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	V	X	X	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V	X	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	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	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	V	V	X	V	Équipements sportifs	X	V	V	X	V
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	X	X	X	X	X	Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	Entrepôts	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	Bureau	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Uj ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

D. L'EMPRISE AU SOL

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40m²

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque :

[Annexes autorisées jusqu'à une emprise au sol de 20 m² maximum.](#)

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Poupry, Terminiers :

[La hauteur maximale de l'annexe sera inférieure à la construction principale.](#)

Orgères-en-Beauce :

[La hauteur maximale de l'annexe sera inférieure ou égale à 3 mètres.](#)

Uj ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Uj ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Uj ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Uj ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Uj ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

6. LA ZONE Ux

La zone Ux définit un secteur destiné à recevoir des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Le secteur **Ux^a** vise des terrains non urbanisés, d'entreprises voisines. Ces terrains sont exclusivement dédiés à l'extension de ces entreprises au regard de leurs besoins de développement.

Les dispositions réglementaires de la zone Ux pour les communes de **Beauvilliers, Janville-en-Beauce, Orgères-en-Beauce et Rouvray-Saint-Denis** s'appliquent pour le secteur **Ux^a**. En l'absence de dispositions particulières, il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Ux ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES – MODIFIÉ

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).

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022							
Groupe 1 : Baudreville ; Bazoches-en-Dunois ; Beauvilliers ; Éole-en-Beauce ; Gommerville ; Levesville-la-Chenard ; Nottonville, Trancrainville, Ymonville Groupe 2 : Fresnay-l'Évêque ; Poinville, Varize Groupe 3 : Bazoches-les-Hautes ; Courbehaye ; Orgères-en-Beauce ; Rouvray-Saint-Denis Groupe 4 : Janville-en-Beauce ; Garancières-en-Beauce ; Sainville, Toury Groupe 5 : Louville-la-Chenard ; Ouarville Groupe 6 : Guillonville ; Les Villages Vovéens ; Péronville ; Terminiers Groupe 7 : Poupry	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6	Groupe 7
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE							
Exploitation agricole	X	V	X	X	V	X	X
Exploitation forestière	X	V	X	X	V	X	X
HABITATION							
Logement	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : sous réserve d'être liées au besoin des activités implantées dans la zone et aux services adressés aux entreprises et/ou aux employés de la zone et à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Restauration	V*	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 1 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Commerce de gros	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	V*
Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Hébergement hôtelier	X	V	V	V	V	V	V
Cinéma	X	X	V	V	V	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	V	X	X	V*
Conditions : Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Salle d'art et de spectacles	X	X	V	V	X	V*	X
Conditions : Groupe 6 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Équipements sportifs	V*	X	X	X	X	V*	V*
Conditions : Groupe 1 et Groupe 6 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Autres équipements recevant du public	X		V	V	V	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Bureau	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Centre de congrès et d'exposition	X	V	X	V	X	V	X

RÉDACTION MODIFIÉE PLUI							
Groupe 1 : Baudreville ; Bazoches-en-Dunois ; Éole-en-Beauce ; Gommerville ; Levesville-la-Chenard ; Nottonville, Trancrainville, Ymonville Groupe 2 : Beauvilliers ; Fresnay-l'Évêque ; Poinville, Varize Groupe 3 : Bazoches-les-Hautes ; Courbehaye ; Orgères-en-Beauce ; Rouvray-Saint-Denis Groupe 4 : Janville-en-Beauce ; Garancières-en-Beauce ; Sainville, Toury Groupe 5 : Louville-la-Chenard ; Ouarville Groupe 6 : Guillonville ; Les Villages Vovéens ; Péronville ; Terminiers Groupe 7 : Poupry	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6	Groupe 7
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE							
Exploitation agricole	X	V	X	X	V	X	X
Exploitation forestière	X	V	X	X	V	X	X
HABITATION							
Logement	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : sous réserve d'être liées au besoin des activités implantées dans la zone et aux services adressés aux entreprises et/ou aux employés de la zone et à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Restauration	V*	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 1 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Commerce de gros	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	V*
Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Hébergement hôtelier	X	V	V	V	V	V	V
Cinéma	X	X	V	V	V	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	V	X	X	V*
Conditions : Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Salle d'art et de spectacles	X	X	V	V	X	V*	X
Conditions : Groupe 6 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Équipements sportifs	V*	X	X	X	X	V*	V*
Conditions : Groupe 1 et Groupe 6 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage Groupe 7 : si liées aux activités de la zone							
Autres équipements recevant du public	X		V	V	V	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Bureau	V	V	V	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 7 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.							
Centre de congrès et d'exposition	X	V	X	V	X	V	X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions pour le groupe 7 (Poupry) :

Dans les marges de recul par rapport à l'autoroute A10, à la bretelle d'accès à l'autoroute et à la Rd 954, sont seuls autorisés :

- les aménagements paysagers,
- les dispositifs de gestion des eaux pluviales s'ils sont végétalisés,
- les cheminements doux s'ils sont réalisés en partie en matériaux perméables,
- les chaussées d'une largeur inférieure ou égale à 7 m si des mouvements de terrain aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vues de l'autoroute ou de la Rd 954,
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement si elles sont destinées aux véhicules légers et si des mouvements de terrain aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vues de l'autoroute ou de la Rd 954
- les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport avec l'activité principale de l'entreprise et accompagnées d'un aménagement paysager afin de les soustraire à la vue depuis les espaces publics.

Ux ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ

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

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Louville-la-Chenard, Orgères-en-Beauce, Sainville :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies ; celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.

Poinville :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies ; celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres afin de permettre le maintien d'un espace suffisant pour le stationnement des véhicules entre la voie publique et la construction.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en recul ; celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique.

Janville-en-Beauce, Toury :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées, Celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres.

Pour Toury, dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : les constructions devront s'implanter en recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie.

Pour Janville-en-Beauce, dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : les constructions devront s'implanter en recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie.

Garancières-en-Beauce :

Le long de la Rd 191, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la Rd 17, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m à l'alignement.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m à l'alignement.

Poupry :

- Le long de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 100 mètres à partir de l'axe de la voie. De plus, toute construction devra être orientée perpendiculairement à la voie ; toutefois d'autres dispositions sont possibles si la volumétrie du bâtiment par rapport aux dimensions du terrain le permet.
- Le long de la bretelle d'accès de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 50 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée de préférence parallèlement à la voie.
- Le long de la Rd 954, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 30 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée de préférence perpendiculairement à la voie.
- Le long des autres voies, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement et de 10 mètres à partir de l'axe de la voie. Les constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs... doivent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public de même que les cas d'adaptation, de changement de destination voire de réfection de constructions existantes doivent être implantés à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait : celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique. Janville-en-Beauce, Toury : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. En limite de zones urbaines ou à urbaniser autres que destinées aux activités économiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres. Bazoches-en-Dunois, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Sainville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol. Péronville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.	B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait : celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique. Janville-en-Beauce, Toury : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. En limite de zones urbaines ou à urbaniser autres que destinées aux activités économiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres. Bazoches-en-Dunois, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Sainville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol. Péronville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Poinville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait doivent garantir l'accès aux bâtiments. Poupry : <u>Les constructions peuvent être implantées :</u> Sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines ; Ou en retrait ; dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.	Poinville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait doivent garantir l'accès aux bâtiments. Poupry : <u>Les constructions peuvent être implantées :</u> Sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines ; Ou en retrait ; dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.
--	--

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce, Poupri, Toury :

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être implantés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Bazoches-en-Dunois, Poinville, Terminiers :

L'emprise au sol des constructions sera induite par les règles de stationnement et la gestion des eaux pluviales.

Janville-en-Beauce :

Dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie des terrains.

Orgères-en-Beauce, Poupri, Toury :

Rappel : Arrêté inter préfectoral loi sur l'eau.

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie des terrains.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce :

Dans le secteur de commerces d'artisanat et de services la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout

Bazoches-en-Dunois, Orgères-en-Beauce, Terminiers :

La hauteur des constructions sera fonction des hauteurs environnantes exception faite des silos.

Fresnay-l'Évêque, Louville-la-Chenard, Les Villages Vovéens, Poinville, Ymonville :

La hauteur des constructions sera fonction des hauteurs environnantes.

Garancières-en-Beauce

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 17 m.

Un dépassement de hauteur limité à 5 m supplémentaires pourra être admis pour les ouvrages techniques tels que cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc. de même que pour des silos.

Poupry, Toury :

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limitée à 16 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 3.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelables et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

Ux ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières :

Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Janville-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Péronville, Poinville, Sainville, Terminiers, Toury :

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Poupry :

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Une attention devra être portée :

- À la composition des différents volumes de constructions.
- Au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements).
- À l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.
- Au traitement soigné des espaces libres et des plantations entourant les constructions afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuses sur l'ensemble du parc d'activité interdépartemental.

Rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel.

Les merlons sont prohibés.

A. LES FACADES

Bazoches-les-Hautes :

Des teintes claires sont préconisées de préférence pour les façades.

Éole-en-Beauce, Louville-la-Chenard, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Péronville, Poinville :

Les façades devront respecter l'ambiance créée par les constructions environnantes.

Les couleurs vives sont interdites.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Garancières-en-Beauce, Ymonville :

Des teintes neutres, plutôt sombres sont préconisées pour les façades.

Janville-en-Beauce :

Les façades seront de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond... La couleur dominante peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où ces couleurs n'occupent qu'une surface de la façade limitée.

Poupry :

La différenciation volumétrique des bureaux, ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette produit par la proximité des autres bâtiments.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que celle-ci, en particulier pour les parcelles ayant une double façade sur rue.

Couleurs

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Cependant, selon les impératifs de l'activité, il pourra être dérogé à ce principe d'usage ponctuel des teintes claires.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits.

Signalétique

Les enseignes des entreprises seront situées dans le tiers supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties et les faisceaux lumineux sont interdits.

B. LES TOITURES

Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Louville-la-Chenard, Orgères-en-Beauce, Poinville, Terminiers :

Les toitures devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les constructions environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

Garancières-en-Beauce, Janville-en-Beauce :

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond...

Poupry, Toury :

Les constructions seront couvertes soit par des toitures plates (terrasses ou non) soit par des couvertures en pentes (droite ou courbe). Les capteurs solaires sont autorisés.

C. LES CLÔTURES

Bazoches-en-Dunois, Louville-la-Chenard, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Poinville :

Les clôtures devront être traitées en fonction de l'usage et de la sécurité attendus. Les clôtures autorisées seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les grillages en treillis soudé doublés d'une haie végétale sont autorisés. Les plaques béton préfabriquées (avec ou sans soubassement) sont interdites.

Bazoches-les-Hautes, Péronville :

Les clôtures autorisées seront d'une hauteur maximum de 2,50 mètres. Le long de la voie publique, les plaques de béton sont déconseillées.

Éole-en-Beauce :

Les clôtures autorisées seront à claire-voie (mur bahut de 0,5 mètre à 1 mètre + claire voie).

Ouarville :

Les clôtures autorisées seront les dispositifs à claire-voie ou les murs bahut d'une hauteur de 1 mètre.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens :

Les clôtures autorisées seront des mailles métalliques en treillis soudé de 2 mètres de hauteur maximum. Sauf pour les activités réglementées, il y aura possibilité d'une hauteur de 3 mètres.

Garancières-en-Beauce, Poupry, Sainville :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est réalisée, elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximale 2 mètres, sans soubassement). On pourra également l'enrichir d'une végétation grimpante d'agrément (lierre, vigne vierge, clématite, chèvre-feuille...) ou d'une haie champêtre.

Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre.

Les portails devront être traités dans la même couleur. Les dispositifs opaques sont interdits. Un simple barreaudage vertical est préconisé.

Terminiers :

Les clôtures autorisées seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

En façade, les plaques de béton brutes sont interdites (autorisation autres types de clôture y compris plaque béton en imitation bois, etc.)

Toury :

Les clôtures devront être réalisées en treillis soudé métallique d'une hauteur maximale de 2 mètres et rester dans des teintes neutres (nuance de gris, de vert sombre).

Les portails devront être traités dans la même couleur.

Ux ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières :

A. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Janville-en-Beauce :

Dans le secteur de commerces d'artisanat et de services le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière ; dans ces 15 % pourront être compris les ouvrages hydrauliques s'ils sont végétalisés et les aires de stationnement si elles sont perméables.

Bazoches-les-Hautes, Sainville :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Poupry, Toury :

Les surfaces semées ou plantées doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle et être aménagées (nivellement, traitement de surface...) de manière à faciliter l'absorption des eaux pluviales et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévus sur la parcelle ou en dehors.

Ces surfaces seront obligatoirement enherbées et plantées d'arbres de grand développement pour 150 m² de surface semée.

B. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Bazoches-les-Hautes, Éole-en-Beauce, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Péronville, Poinville, Sainville, Terminiers, Ymonville :

Un accompagnement paysager et des clôtures végétales sont préconisés.

Poupry, Toury :

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation... se doivent d'être soignés : gazon avec grands arbres, massifs composés... On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.

Les bassins de gestion des eaux pluviales et de défense incendie devront être aménagés en fonction du besoin d'étanchéité (respect du volume minimal requis). Ils devront s'inscrire dans une composition globale d'aménagement du site, être paysagés, si possible avec des plantes et s'insérer au mieux au terrain naturel.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de grand développement à raison de 2 arbres pour 8 places de stationnement.

Les aires de stationnement des poids lourds feront l'objet de plantations périphériques afin de masquer les vues à raison d'un arbre par place et selon une composition la plus naturelle possible (comme dans un bosquet), associant arbres et arbustes.

Les aires de stockage à l'air libre devront être accompagnées d'un aménagement paysager (haie, bosquet, plantes grimpantes sur grillage).

Les haies et les bosquets présenteront au minimum 3 essences en mélange choisies parmi les plantes rurales présentes alentour.

Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières :

Janville-en-Beauce, Toury :

Le stationnement est défini ci-après par fonctions. En cas d'impossibilité architecturale technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m² y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. De plus, il sera exigé qu'une aire d'attente de poids(s) lourd(s) soit aménagée sur le domaine privé pour éviter les attentes sur le domaine public.

Constructions à destination artisanale ou de bureau : une surface au moins égale à 60 % de l'emprise au sol de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à destination industrielle : il sera créé une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Constructions à destination d'entrepôts : il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m² de surface de plancher ; ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes.

Autres établissements : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement de 8 emplacements et plus sera réalisé en matériau perméable.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens :

La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction.

Garancières-en-Beauce, Sainville :

Un stationnement doit être prévu sur les parcelles en dehors des clôtures pour les poids lourds en attente.

Poupry :

Le stationnement des véhicules (voitures, poids lourds, deux-roues...) correspondant aux besoins des constructions et installations ou qui concerne les véhicules de service et de livraison, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par une plantation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables.

Le stationnement est défini en fonction de la destination de la construction et en appliquant la règle la moins contraignante :

Constructions à destination industrielle

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'entrepôts

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Constructions à destination hôtelière

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions à destination de restauration

Il sera aménagé une place de stationnement pour 7m² de surface de salle de restauration.

Constructions à destination de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

En dehors des besoins de stationnement précédents, une aire réservée aux véhicules poids lourds est à prévoir, avec une capacité suffisante, pour le stationnement en attendant l'ouverture du bâtiment et des installations, ou après leur fermeture. Cette aire ne sera pas barriérée.

Ux ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Dispositions générales :**

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières :**Bazoches-les-Hautes :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent correspondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès et voies des terrains doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Janville-en-Beauce :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent correspondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès et voies des terrains doivent présenter une largeur minimale de 4,50 mètres.

Orgères-en-Beauce :

Les accès et voies des terrains doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Ouarville, Terminiers :

Toute construction doit être desservie par une voie publique.

Poupry, Toury :

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

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

1- Accès

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

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne de la zone. Aucun accès direct des constructions et installations n'est autorisé sur la RD 954, l'autoroute A 10 et sa bretelle ainsi que sur la RD 10 à l'exception pour la RD 10 des accès de service (secours et incendie). Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 - Voirie

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

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

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

Ux ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales :

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières :

Poupry :

Assainissement des eaux usées

- Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés.

- Eaux usées industrielles

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Rejet des eaux pluviales

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers des dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration et des débits de fuite limités seront exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs, est soumise à un pré traitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

Électricité

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Terminiers, Tourny :

Eaux usées et eaux pluviales gérées à la parcelle en fonction des zones d'assainissement non collectif.

PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

1. LA ZONE 1AU

La zone 1AU définit des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage

.

1AU ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Groupe 1 : Baigneaux ; Dambron, Lumeau ; Poinville ; Poupri, Santilly Groupe 2 : Beauvilliers ; Fresnay-l'Évêque ; Moutiers-en-Beauce ; Orgères-en-Beauce ; Ymonville Groupe 3 : Garancières-en-Beauce, Gouillons ; Guilleville ; Janville-en-Beauce, Prasville Groupe 4 : Guillonville ; Terminiers Groupe 5 : Baudreville ; Les Villages Vovéens ; Neuvy-en-Beauce ; Toury, Villars Groupe 6 : Bazoches-en-Dunois ; Intréville ; Louville-la-Chenard ; Ouarville ; Réclainville Groupe 7 : Éole-en-Beauce ; Gommerville ; Levesville-la-Chenard ; Loigny-la-Bataille ; Nottonville ; Oinville-Saint-Liphard ; Oysonville ; Péronville ; Varize	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6	Groupe 7
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE							
Exploitation agricole	X	X	X	X	V*	X	X
Condition : Groupe 5 Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
HABITATION							
Logement	V*	V	V	V	V	V	V
Condition : Groupe 1 Pas de sous-sol							
Hébergement	V*	V	V	V	V	V	V
Condition : Groupe 1 Pas de sous-sol							
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	V*	V	V	V	V	V	V
Condition : Groupe 1 : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Restauration	V	V	V*	V	V	X	V
Condition : Groupe 3 : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*	V	V	V	V
Condition : Groupe 3 : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Hébergement hôtelier	X	V	V*	X	V	V*	X
Condition : Groupe 3 et 6 : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Cinéma	X	X	V*	X	V	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V	V*	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	V*	V	V	X	V	X	X
Condition Groupe 1 : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage							
Équipements sportifs	V	V	V	X	V	V	V
Autres équipements recevant du public	X	V	V	X	V	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	V	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	V	X	X

1AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Baigneaux, Baudreville, Dambron, Éole-en-Beauce, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Guilleville, Loigny-la-Bataille, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Péronville, Poinville, Poupry, Varize :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en recul.

Gouillons, Les Villages Vovéens, Toury :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou en recul. En cas de recul, celui-ci sera supérieur ou égal à 5 mètres.

Janville-en-Beauce :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en recul. En cas de recul, celui-ci sera supérieur ou égal à 5 mètres. Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m² doivent être implantées dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement.

Bazoches-en-Dunois, Orgères-en-Beauce, Réclainville, Santilly, Terminiers :

Les constructions doivent s'implanter en recul des voies.

Beauvilliers, Lumeau, Ouarville :

Les constructions doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies.

Intréville, Louville-la-Chenard, Moutiers-en-Beauce, Oysonville, Villars :

Les constructions doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres des voies.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce, Poinville :

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

Dambron, Ouarville, Villars :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Nottonville :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 2 mètres

Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Fresnay-l'Évêque, Gommerville, Gouillons, Guilleville, Intréville, Janville-en-Beauce, Louville-la-Chenard, Lumeau, Loigny-la-Bataille, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Poupry, Réclainville, Terminiers, Toury, Varize :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Pour la commune de **Janville-en-Beauce**, les abris de jardin doivent être implantés en limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 mètre. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Façade comportant des vues : la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 4 mètres.

Pour la commune de **Guilleville**, il n'y aura pas d'implantations sur deux limites séparatives opposées.

Baigneaux :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.

Beauvilliers, Péronville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives.

Les Villages Vovéens :

L'implantation de la construction est interdite sur les deux limites séparatives opposées

Garancières-en-Beauce, Santilly :

L'implantation de la construction est à déterminer en fonction de la façade de la construction et de la superficie du terrain.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Intréville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées les unes des autres à 0 mètre ou à une distance supérieure ou égale à 3 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Dambron, Éole-en-Beauce, Gouillons, Gommerville, Louville-la-Chenard, Moutiers-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Réclainville, Terminiers, Toury :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Janville-en-Beauce :

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

- 35 % de la superficie des terrains pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 600 m².
- à 30 % de la superficie des terrains pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m².

Les Villages Vovéens :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- À 25% de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif
- À 50 % de l'unité foncière en zone d'assainissement collectif

Ouarville :

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

Villars :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- À 50% de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif
- Article non réglementé en zone d'assainissement collectif

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Oinville-Saint-Liphard, Oysonville, Poinville, Santilly :

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

Janville-en-Beauce :

La hauteur des constructions à destination d'habitation mesurée du sol naturel avant travaux, ne comptera pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C) ; si la construction est couverte d'une toiture en terrasse, la hauteur hors tout sera limitée à 5,5 mètres. Les annexes non affectées à l'habitation et ne présentant pas de pente de toiture telles que les *carports* ne dépasseront pas 3 mètres hors tout.

La hauteur des constructions à destinations autres que l'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres hors tout.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Neuvy-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Pouprie, Terminiers, Toury, Villars :

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout du toit

Baudreville, Gommerville, Gouillons, Intréville, Louville-la-Chenard, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Ouarville, Réclainville :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 9 mètres au faitage.

Intréville :

La hauteur maximale est de 3 mètres pour toute construction à toiture en terrasse végétalisée.

Baigneaux, Éole-en-Beauce, Nottonville, Péronville, Varize :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 12 mètres au faitage, avec la possibilité d'utiliser le bâti existant dans sa pleine hauteur.

1AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – MODIFIÉ

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

A. LES TOITURES

Poupry :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction architecturale intéressante, dans le cas de recherche de rétention d'eau pluviale, dans le cas de recherche de performance énergétique, dans le cas d'une construction à usage d'équipement collectif.

FORME

Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Fresnay-l'Évêque, Guilleville, Gouillons, Gommerville, Garancières-en-Beauce, Intréville, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupry, Réclainville, Santilly :

La toiture de la construction principale et des annexes présentera deux versants de pente comprise entre 35 et 45°.

Janville-en-Beauce :

Les pentes des toitures présenteront deux pentes symétriques d'une valeur minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas ni aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. ni aux annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m². Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Fresnay-l'Évêque, Moutiers-en-Beauce, Ouarville :

Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes inférieurs à la construction principale, avec un élément de modénature, soulignant cette toiture terrasse. L'acrotère doit être en ce cas suffisant pour cadrer les éléments techniques.

La toiture de la construction principale présentera deux versants.

Baudreville, Beauvilliers, Gouillons, Les Villages Vovéens, Poinville, Toury, Villars :

Les toitures terrasses sont autorisées sans installations techniques visibles

Guilleville, Nottonville :

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022**MATÉRIAUX ET TEINTES**

Baudreville, Baigneaux, Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Gouillons, Guilleville, Lumeau, Loigny-la-Bataille, Moutiers-en-Beauce, Nottonville, Ouarville, Oinville-Saint-Liphard, Oysonville, Poupri, Terminiers :

Matériaux : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays ou mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli, chaume ou matériaux d'aspects similaires.

Le bac acier et le zinc sont interdits.

Fresnay-l'Évêque, Sainville :

Matériaux : Article non réglementé.

Couleurs : gris ardoise, rouge, brun, zinc.

Pour Sainville, la tôle ondulée est interdite.

Janville-en-Beauce, Toury :

Constructions à destination d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée à pureau plat (20 unités au m² minimum, ou d'aspect similaire), l'ardoise naturelle, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées d'un caillebotis bois.

Annexes non accolées : les matériaux de toiture seront de teinte sombre telle que le gris ardoise (RAL 7015), rouge brun (RAL 3011), brun rouge (RAL 8012), vert olive (RAL 6003), vert bouteille (RAL 6007) noir profond (RAL 9005) ; la tôle ondulée est interdite.

Abris de jardin (y compris ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, le bois, les bardeaux d'asphalte et la tôle bac acier sont autorisés ; la tôle ondulée est interdite.

RÉDACTION MODIFIÉE PLUI**MATÉRIAUX ET TEINTES**

Baudreville, Baigneaux, Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Gouillons, Guilleville, Lumeau, Loigny-la-Bataille, Moutiers-en-Beauce, Nottonville, Ouarville, Oinville-Saint-Liphard, Oysonville, Poupri, Terminiers :

Matériaux : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays ou mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli, chaume ou matériaux d'aspects similaires.

Le bac acier et le zinc sont interdits. Pour Baudreville, cette règle ne s'applique que pour les constructions principales.

Fresnay-l'Évêque, Sainville :

Matériaux : Article non réglementé.

Couleurs : gris ardoise, rouge, brun, zinc.

Pour Sainville, la tôle ondulée est interdite.

Janville-en-Beauce, Toury :

Constructions à destination d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée à pureau plat (20 unités au m² minimum, ou d'aspect similaire), l'ardoise naturelle, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées d'un caillebotis bois.

Annexes non accolées : les matériaux de toiture seront de teinte sombre telle que le gris ardoise (RAL 7015), rouge brun (RAL 3011), brun rouge (RAL 8012), vert olive (RAL 6003), vert bouteille (RAL 6007) noir profond (RAL 9005) ; la tôle ondulée est interdite.

Abris de jardin (y compris ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, le bois, les bardeaux d'asphalte et la tôle bac acier sont autorisés ; la tôle ondulée est interdite.

<u>Vérandas, ou verrières</u> : les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Baudreville, Dambron, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard : En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement Neuvy-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Ouarville, Réclainville : Matériaux : tôle acier nervurée, tôle ondulée interdites Ouarville, Oysonville : Pour les bâtiments agricoles et autres activités, l'usage des couleurs vives est interdit. Les matériaux et les pentes ne sont pas réglementés.	<u>Vérandas, ou verrières</u> : les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Baudreville, Dambron, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard : Est autorisée, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement. Neuvy-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Ouarville, Réclainville : Matériaux : tôle acier nervurée, tôle ondulée interdites Ouarville, Oysonville : Pour les bâtiments agricoles et autres activités, l'usage des couleurs vives est interdit. Les matériaux et les pentes ne sont pas réglementés.
--	---

B. LES FAÇADES

FORME
Intréville : Les matériaux seront des pierres de type local, des enduits de type beige pâle à rose orangé, avec interdiction d'utilisation de ciment gris couleur blanche. Les Villages Vovéens : Les nouvelles constructions devront respecter le caractère conventionnel du bâti existant.
MATÉRIAUX ET TEINTES
Éole-en-Beauce : Les couleurs privilégiées seront neutres (ton pierre). Fresnay-l'Évêque : Pour les modénatures (bandeaux, corniches) des couleurs différentes de celle de la façade sont autorisées. Guilleville, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Oysonville, Poinville, Terminiers : Les couleurs vives interdites. Gouillons, Gommerville, Guilleville, Neuvy-en-Beauce : Les coffrages comprenant des volets roulants seront intégrés à la maçonnerie.

C. 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.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisés :

Garancières-en-Beauce :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est de 1,50 mètre.

Éole-en-Beauce :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est de 1,70 mètre.

Baudreville, Les Villages Vovéens :

La hauteur maximale des clôtures autorisées (mur plein ou à claire-voie) est de 1,80 mètre.

Les plaques béton et les parpaings sont interdits.

Oysonville :

Hauteur 1,5 mètre en mur plein / minimale 0,8 mètre + claire-voie pour une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dambron, Gouillons, Ouarville, Santilly :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est de 2 mètres.

Fresnay-l'Évêque, Oinville-Saint-Liphard :

Des murs en pierre ou enduit, des murs bahut avec réhausse pour une hauteur comprise entre 1,50 m de hauteur minimum à 1,80 mètre de hauteur maximum. Pour les murs bahuts, un doublage est possible avec une haie.

Beauvilliers, Moutiers-en-Beauce, Toury :

Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,8 mètre sont autorisés.

Sont interdites les plaques bétons préfabriquées et les clôtures entièrement grillagées.

Intréville :

Les clôtures seront restaurées et construites à l'identique. Pour les nouvelles clôtures, les matériaux traditionnels doivent être privilégiés.

Gommerville, Les Villages Vovéens, Oinville-Saint-Liphard, Poinville :

Les plaques béton et les parpaings sont interdits.

Ouarville :

Les murs pleins sont interdits.

Sont autorisés les murs bahut avec réhausse pour une hauteur minimale de 1,10 mètre de hauteur éventuellement surmonté d'une balustrade à claire-voie.

Poupry :

Les murs pleins sont autorisés. Sont interdites les plaques bétons préfabriquées et les clôtures entièrement grillagées.

Loigny-la-Bataille, Neuvy-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Terminiers :

Les plaques bétons préfabriquées brutes et le grillage simple torsion sont interdits.

Les panneaux en treillis soudés ou mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à un mètre, surmontés de lisses ajourées ou doublées de haies sont autorisés.

Guilleville :

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres. Les plaques béton et parpaing de plus d'un mètre de haut sont interdites.

Le long des limites séparatives sont autorisées :

Baudreville, Éole-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Toury :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est de 2 mètres.

Poupry :

Les plaques bétons préfabriquées sont interdites.

Le long des limites séparatives sur domaine agricole :

Ouarville, Villars :

Les limites séparatives donnant sur le domaine agricole seront obligatoirement plantées.

1AU ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Gommerville, Orgères-en-Beauce :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 25% de la superficie de l'unité foncière.

Fresnay-l'Évêque, Louville-la-Chenard, les Villages Vovéens, Moutiers-en-Beauce :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé entre 25% et 30% de la superficie de l'unité foncière.

Sur les Villages Vovéens, 1 arbre sera planté de façon obligatoire tous les 100m².

Terminiers, Toury :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Janville-en-Beauce :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Les espaces libres seront paysagés et plantés dans un souci d'intégration avec le projet de construction. Seules les essences indigènes sont recommandées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Intréville, Oysonville :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 50% de la superficie de l'unité foncière.

1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce :

Constructions à destination d'habitation :

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination ;

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

Il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec minimum de 1 place par 20 m² d'emprise au sol.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Beauvilliers, Fresnay-l'Évêque, Intréville, Louville-la-Chenard, Neuvy-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Ouarville, Santilly, Terminiers, Toury :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sous la forme de places de jour par logement à l'intérieur de la propriété.

Oysonville :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la parcelle (côte à côte) / portail en entrée charretière.

Guilleville, Poupry :

Il devra être aménagé au moins deux places de stationnement à l'intérieur de l'unité foncière.

Villars :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la parcelle sous la forme de deux places de jour non clôturées par logement.

1AU ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Bazoches-en-Dunois :

Tout accès privatif devra être réalisé sur les parties du terrain les moins dangereuses.

Janville-en-Beauce, Orgères-en-Beauce :

Un accès minimum de 3,50 mètres lié à la défense incendie devra être réalisé.

Baigneaux, Baudreville, Gommerville, Guilleville, Intréville, Lumeau, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Poupry, Toury :

Le terrain sera constructible à la condition qu'un accès existe depuis la voie publique.

Toute construction en deuxième rideau se voit proscrire.

Intréville :

Le double rideau est autorisé si la construction a un accès direct à une voie publique ou privée.

1AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

2. LA ZONE 1AUe

La zone **1AUe** correspond aux secteurs propices à la construction d'équipements sur le court et moyen terme.

1AUe ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

1AUe : Les Villages Vovéens, Oysonville, Ymonville.	1AUe
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Condition : Nécessité impérieuse en lien avec l'équipement et à l'obligation d'implantation du logement dans le volume des bâtiments constituant le ou les équipements dans la zone.	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation d'équipements de la zone	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

1AUe ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Oysonville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des maisons d'habitation existantes.

Ymonville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance suffisante des limites séparatives, qui sera fonction d'une bonne intégration paysagère.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

D. L'EMPRISE AU SOL

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

1AUe ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

A. LES TOITURES

Ymonville :

Les toitures doivent être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures et les constructions environnantes.

B. LES FAÇADES

Ymonville :

Les façades doivent être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures et les constructions environnantes.

C. LES CLÔTURES

Ymonville :

Les clôtures doivent être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les constructions environnantes.

1AUe ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

A. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Oysonville, Ymonville :

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés dans un souci d'intégration avec le projet de construction. Seules les essences indigènes sont recommandées.

1AUe ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Les Villages Vovéens :

La mutualisation des places de stationnement sera recherchée.

Ymonville :

Au moins 30% de la surface traitée (système alvéolaire) des aires de stationnement sera perméable.

1AUe ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

1AUe ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

.

3. LA ZONE 1AUx

La zone 1AUx définit un secteur destiné à recevoir à court terme des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

1AUx ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Groupe 1 : Loigny-la-Bataille ; Terminiers Groupe 2 : Éole-en-Beauce ; Janville-en-Beauce ; Orgères-en-Beauce, Toury Groupe 3 : Les Villages Vovéens, Ouarville Groupe 4 : Poupri	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
HABITATION				
Logement	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : : sous réserve d'être liées au besoin des activités implantées dans la zone et aux services adressés aux entreprises et/ou aux employés de la zone et à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Restauration	V	V	V	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : si liées aux activités de la zone				
Commerce de gros	V	V	V	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
Hébergement hôtelier	X	V	V	V
Cinéma	X	V	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : si liées aux activités				
Salle d'art et de spectacles	V	V	V	X
Équipements sportifs	V	X	V	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : si liées aux activités de la zone				
Autres équipements recevant du public	X	V	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V	V	V	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Entrepôts	V	V	V	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Bureau	V	V	V	V*
<u>Conditions :</u> Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Centre de congrès et d'exposition	X	V	V	X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions pour la zone AUx de Poupry :

Dans les marges de recul par rapport à l'autoroute A10, à la bretelle d'accès à l'autoroute et à la Rd 954, sont seuls autorisés :

- les aménagements paysagers,
- les dispositifs de gestion des eaux pluviales s'ils sont végétalisés,
- les cheminements doux s'ils sont réalisés en partie en matériaux perméables,
- les chaussées d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres si des mouvements de terrain aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vues de l'autoroute ou de la Rd 954,
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement si elles sont destinées aux véhicules légers et si des mouvements de terrain aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vues de l'autoroute ou de la Rd 954 ;
- les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport avec l'activité principale de l'entreprise et accompagnées d'un aménagement paysager afin de les soustraire à la vue depuis les espaces publics.

1AUx ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Les Villages Vovéens :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées ou en recul.

Poupry :

- Le long de la Rd 954, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 30 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée de préférence perpendiculairement à la voie.
- Le long des autres voies, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement et de 10 mètres à partir de l'axe de la voie. Les constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs... doivent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public de même que les cas d'adaptation, de changement de destination voire de réfection de constructions existantes doivent être implantés à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Toury :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées, Celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres.

Pour Toury, dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : les constructions devront s'implanter en recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Les Villages Vovéens :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Poupry :

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines,
- Ou en retrait : dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Toury :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. En limite de zones urbaines ou à urbaniser autres que destinées aux activités économiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Poupry, Toury :

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Les Villages Vovéens :

L'emprise au sol des constructions sera déterminée en fonction de la masse du bâti.

Une recherche de rationalisation des espaces sera recherchée.

Poupry, Toury :

Rappel : Arrêté inter préfectoral loi sur l'eau.

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie des terrains.

Terminiers :

L'emprise au sol maximale des constructions sera induite par les règles de stationnement et la gestion des eaux pluviales.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Les Villages Vovéens :

La hauteur des constructions sera fonction de l'usage et des hauteurs environnantes.

Terminiers :

La hauteur des constructions sera fonction des hauteurs environnantes exception faite des silos.

Janville-en-Beauce, Poupry, Toury :

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limité à 16 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 3.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelables et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

1AUx ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Poupry :

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Une attention devra être portée :

- À la composition des différents volumes de constructions.
- Au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements).
- À l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.
- Au traitement soigné des espaces libres et des plantations entourant les constructions afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuses sur l'ensemble du parc d'activité interdépartemental.

Rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel.

Les merlons sont prohibés.

A. LES FACADES

Dispositions particulières

Éole-en-Beauce Les Villages Vovéens :

Les couleurs vives sont interdites.

Des teintes neutres, plutôt sombres sont préconisées pour les façades.

Janville-en-Beauce :

Les façades seront de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond... La couleur dominante peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où ces couleurs n'occupent qu'une surface de la façade limitée.

Poupry :

La différenciation volumétrique des bureaux, ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette produit par la proximité des autres bâtiments.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que celle-ci, en particulier pour les parcelles ayant une double façade sur rue.

Couleurs

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Cependant, selon les impératifs de l'activité, il pourra être dérogé à ce principe d'usage ponctuel des teintes claires.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits.

Signalétique

Les enseignes des entreprises seront situées dans le tiers supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties et les faisceaux lumineux sont interdits.

B. LES TOITURES

Poupry :

Les constructions seront couvertes soit par des toitures plates (terrasses ou non) soit par des couvertures en pentes (droite ou courbe). Les capteurs solaires sont autorisés.

Terminiers :

Les toitures devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les constructions environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

C. LES CLÔTURES

Éole-en-Beauce :

Les clôtures autorisées seront à claire-voie (mur bahut de 0,5 mètre à 1 mètre) + claire voie

Ouarville :

Les clôtures autorisées seront les dispositifs à claire-voie ou les murs bahut d'une hauteur de 1 mètre.

Poupry :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est réalisée, elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximale 2 mètres, sans soubassement). On pourra également l'enrichir d'une végétation grimpante d'agrément (lierre, vigne vierge, clématite, chèvrefeuille...) ou d'une haie champêtre.

Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre.

Les portails devront être traités dans la même couleur. Les dispositifs opaques sont interdits. Un simple barreaudage vertical est préconisé.

Terminiers :

Les clôtures autorisées seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En façade, les plaques de béton brutes sont interdites (autorisation autres types de clôture y compris plaque béton en imitation bois, etc.)

Les Villages Vovéens, Toury :

Les clôtures devront être traitées par une maille métallique discrète en treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre.

Les portails devront être traités dans la même couleur.

1AUx ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières**Janville-en-Beauce :**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière. Dans ces 15 % pourront être compris les ouvrages hydrauliques s'ils sont végétalisés et les aires de stationnement si elles sont perméables.

Poupry, Toury :

Les surfaces semées ou plantées doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle et être aménagées (nivellement, traitement de surface...) de manière à faciliter l'absorption des eaux pluviales et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévus sur la parcelle ou en dehors.

Ces surfaces seront obligatoirement enherbées et plantées d'arbres de grand développement pour 150 m² de surface semée.

B. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Éole-en-Beauce, Ouarville :

Une intégration du bâtiment dans son environnement avec des plantations sera recherchée.

Poupry, Toury :

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation... se doivent d'être soignés : gazon avec grands arbres, massifs composés... On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.

Les bassins de gestion des eaux pluviales et de défense incendie devront être aménagés en fonction du besoin d'étanchéité (respect du volume minimal requis). Ils devront s'inscrire dans une composition globale d'aménagement du site, être paysagés, si possible avec des plantes et s'insérer au mieux au terrain naturel.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de grand développement à raison de 2 arbres pour 8 places de stationnement.

Les aires de stationnement des poids lourds feront l'objet de plantations périphériques afin de masquer les vues à raison d'un arbre par place et selon une composition la plus naturelle possible (comme dans un bosquet), associant arbres et arbustes.

Les aires de stockage à l'air libre devront être accompagnées d'un aménagement paysager (haie, bosquet, plantes grimpantes sur grillage).

Les haies et les bosquets présenteront au minimum 3 essences en mélange choisies parmi les plantes rurales présentes alentour.

Les Villages Vovéens, Terminiers, Toury :

Un accompagnement planté est souhaité.

1AUx ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce, Toury :

Le stationnement des véhicules automobiles (véhicules légers et poids lourds) correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. En cas d'impossibilité architecturale technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m² y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. De plus, il sera exigé qu'une aire d'attente de poids lourds soit aménagée sur le domaine privé pour éviter les attentes sur le domaine public.

Constructions à destination artisanale ou de bureau : une surface au moins égale à 60 % de l'emprise au sol de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à destination industrielle : il sera créé une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Constructions à destination d'entrepôts : il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m² de surface de plancher ; ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes.

Autres établissements : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement de 8 emplacements et plus sera réalisé en matériau perméable.

Poupry :

Le stationnement des véhicules (voitures, poids lourds, deux-roues...) correspondant aux besoins des constructions et installations ou qui concerne les véhicules de service et de livraison, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par une plantation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables.

Le stationnement est défini en fonction de la destination de la construction et en appliquant la règle la moins contraignante :

Constructions à destination industrielle :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Constructions à destination hôtelière :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions à destination de restauration :

Il sera aménagé une place de stationnement pour 7m² de surface de salle de restauration.

Constructions à destination de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

En dehors des besoins de stationnement précédents, une aire réservée aux véhicules poids lourds est à prévoir, avec une capacité suffisante, pour le stationnement en attendant l'ouverture du bâtiment et des installations, ou après leur fermeture. Cette aire ne sera pas barriérée.

1AUx ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Poupry, Toury :

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

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

1- Accès

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

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne de la zone. Aucun accès direct des constructions et installations n'est autorisé sur la RD 954, l'autoroute A 10 et sa bretelle ainsi que sur la RD 10 à l'exception pour la RD 10 des accès de service (secours et incendie). Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 - Voirie

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

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

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

1AUx ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

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.

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce :

Télécommunications

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications.

Poupry :

Défense incendie

Les caractéristiques techniques des moyens de défense incendie devront être adaptés à l'aménagement de la zone.

Assainissement des eaux usées

- Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés.

- Eaux usées industrielles

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Rejet des eaux pluviales

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers des dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration et des débits de fuite limités seront exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs, est soumise à un pré traitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

Électricité

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toury :

Eaux usées et eaux pluviales gérées à la parcelle en fonction des zones d'assainissement non collectif.

4. LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs :

- doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation qui vient compléter les dispositions réglementaires du PLUi.
- est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

2AU ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

2AU : Janville-en-Beauce, Loigny-la-Bataille, Ouarville, Poupri, Les Villages Vovéens	2AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Condition : Si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	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	X
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

2AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Article non réglementé

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Article non réglementé

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Article non réglementé

D. L'EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

2AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

Article non réglementé

B. LES FAÇADES

Article non réglementé

C. LES CLÔTURES

Article non réglementé

2AU ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

2AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Article non réglementé

2AU ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les voies.

2AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les réseaux.

PARTIE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

1. LA ZONE A

La zone **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.

La zone **A** comprend six secteurs :

- Le secteur **Ab**, correspond au STECAL* pour l'unité de compostage.
- Le secteur **Ac**, correspond aux emprises allouées pour les carrières.
- Le secteur **Anc**, correspond à la zone agricole protégée de toute exploitation de carrières.
- Le secteur **Ap**, correspond à la zone agricole à protéger.
- Le secteur **As**, correspond aux STECAL* pour les installations de stockage de déchets inertes.
- Le secteur **At**, correspond aux STECAL* pour les champs de tir.

*STECAL : secteurs de taille et de Capacité limitée

A ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Zone A : toutes les communes STECAL AB : Guillonville SECTEUR Ap : Fresnay-l'Évêque, Poupri, Ymonville SECTEUR AC : Beauvilliers, Éole-en-Beauce, Fresnay-l'Évêque, Guilleville, Guillonville, Moutiers-en-Beauce, Prasville SECTEUR ANC: Prasville, Ymonville STECAL AS : Éole-en-Beauce, Prasville STECAL AT : Guillonville	A	AB	Ap	AC	ANC	AS	AT
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
Exploitation agricole	V	X	V*	X	X	X	X
Sont autorisées : - Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc.) - Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique, s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au document graphique, sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole - En secteur Ap sont autorisés les puits d'irrigation et les installations nécessaires à l'irrigation							
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
HABITATION							
Logement	V*	X	X	X	X	X	X
Sont autorisées sous conditions : - Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation suivant les dispositions énoncées ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLUi ou à chacune de ses révisions générales. - Les annexes aux constructions principales à destination d'habitat, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol suivant les dispositions énoncées ci-dessous et d'être implantées à une distance restreinte de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLUi ou à chacune de ses révisions générales. - Les nouveaux logements de fonctions s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.							
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES							
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	X	X
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	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
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	V*	X	X	X	X	X	X
Sont autorisées sous conditions : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X		X	X	X	X	V*
Sont autorisées sous conditions : En STECAL AT : les constructions et installations nécessaires au champ de tir							
Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	X	V*	X	V*	X	V*	X
Sont autorisées sous conditions : En STECAL AB : les constructions et installations liées à la création des unités de compostage En STECAL AC : les constructions et installations nécessaires à l'activité des carrières En STECAL AS : les installations liées au stockage des déchets inertes							
Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- Si contiguïté avec la zone Ua, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua

Dispositions particulières

Construction de bâtiments d'activité agricole

- Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Cormainville, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Guillonville, Loigny-la-Bataille, Ouarville, Péronville, Poupry, Réclainville, Terminiers, Varize, Ymonville : Les constructions doivent être implantées en cohérence avec le contexte environnant
- Toury : Les constructions doivent être implantées en recul des voies supérieur ou égal à 5 mètres
- Ardelu, Fontenay-sur-Conie, Garancières-en-Beauce, Gommerville : Les constructions doivent être implantées en recul des voies supérieur ou égal à 12 mètres

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- Si contiguïté avec la zone Ua, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua

Construction de bâtiments d'activité agricole :

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans être inférieur à 3 mètres.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Dispositions particulières

Ardelu, Baigneaux, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Éole-en-Beauce, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Gouillons, Guilleville, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard, Nottonville, Ouarville, Poinville, Poupry, Réclainville, Terminiers, Varize, Villars :

Constructions à usage d'habitation et annexes : Les constructions doivent rester à proximité immédiate des bâtiments d'activités constituant le siège de l'exploitation.

Gommerville, Levesville-la-Chenard, Mérouville, Neuvy-en-Beauce, Sainville, Santilly :

Construction de bâtiments d'activité agricole : Les constructions doivent être implantées à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m²	<u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m²

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Constructions à usage d'habitation : Les constructions doivent être conformes aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua.

Dispositions particulières

Garancières-en-Beauce, Janville-en-Beauce, Toury :

Constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout de toit, avec la possibilité d'utiliser le bâti existant dans sa pleine hauteur. Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C).

Bazoches-en-Dunois, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Gouillons, Louville-la-Chenard, Poupry, Tillay-le-Péneux :

Construction de bâtiments d'activité agricole : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 10 mètres au faitage sauf pour Dambron où la hauteur est limitée à un maximum de 12 mètres au faitage.

A ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent être conformes aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua.

Dispositions particulières

Baigneaux, Bazoches-en-Dunois, Baudreville, Barmainville, Beauvilliers, Dambron, Éole-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie, Lumeau, Poupri, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Oysonville, Péronville, Poinville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury :

Constructions à usage d'habitation

Toitures

La toiture du bâtiment principal, sauf éléments architecturaux de faibles dimensions, doit être à plusieurs versants, de pente supérieure ou égale à 40°. Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction architecturale intéressante, dans le cas de recherche de rétention d'eau pluviale, dans le cas de recherche de performance énergétique, dans le cas de construction à usage d'équipement collectif ainsi que pour les annexes. Les toitures des annexes pourront être à un seul versant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ou aménagement de bâtiments existants, ni aux bâtiments agricoles.

Matériaux

La couverture des nouvelles habitations doit être réalisée soit en ardoises soit en tuiles vieilles ou brunies ou en chaume ou d'aspect similaire. D'autres dispositions sont possibles dans le cas d'un projet architectural intéressant ou dans le cadre de dispositif d'économie d'énergie : l'intégration du projet sera particulièrement étudiée au regard du voisinage et dans l'ensemble du village. La notice du permis de construire traduira ce souci d'intégration. Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques, abris, ...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Janville-en-Beauce, Mérouville, Villars :

Construction de bâtiments d'activité agricole : Les matériaux seront de tons neutres et mat.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- Les constructions doivent être conformes aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua.

Dispositions particulières

Ardelu, Baigneaux, Barmainville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Cormainville, Dambron, Éole-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Gommerville, Janville-en-Beauce, Les

Villages Vovéens, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Mérouville, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Oysonville, Péronville, Poinville, Poupri, Réclainville, Sainville, Santilly, Terminiers, Toury, Tillay-le-Péneux, Varize, Villars

Construction de bâtiments d'activité agricole : Les matériaux seront de tons neutres et mat.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Pour les constructions riveraines de la zone Ua, les clôtures doivent être conformes aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua.

Dispositions particulières

Pour les constructions non riveraines de la zone Ua :

Bazoches-en-Dunois, Cormainville, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Tillay-le-Péneux, Varize :

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune et laisser le ruissèlement possible. Les clôtures végétales seront privilégiées.

Janville-en-Beauce :

Sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ; en cas de prolongement d'un mur existant, la hauteur maximum ne s'appliquera pas,
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés de grille métallique ou de lisse bois l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale maximale de 1,60 m
- ces murs et murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocre, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire et couvert par un chaperon en tuile plate ou en brique.

Baudreville, Péronville, Poupri :

Le long des voies sont interdites les clôtures entièrement grillagées et les plaques de béton préfabriquées. En limite séparative, sont interdites les plaques de béton préfabriquées.

Guilleville, Terminiers, Réclainville, Louville-la-Chenard, Beauvilliers, Fresnay-l'Évêque, Ouarville :

Les constructions nouvelles doivent être conformes aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ux.

Les clôtures à claire-voie sont autorisées.

Intréville :

Les clôtures en bac acier doivent être précédées d'une végétalisation côté rue.

A ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

B. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables
Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

L'implantation du bâtiment d'activité devra faire l'objet d'un accompagnement paysager soigné et arboré pour une intégration optimale dans son environnement.

A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque :

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain.
Stationnement nécessaire à l'usage et perméable et végétalisé (au moins 1/3 de la surface).

A ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

A ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

PARTIE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

1. LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages.

La zone **N** comprend :

- Le secteur **N2000**, correspond aux zones Natura 2000 « Directive habitat ».
- Le secteur **Nph**, correspond au STECAL* pour la production photovoltaïque
- La zone **Ne**, correspond à la zone naturelle d'équipements
- La zone **Nj**, correspond à la zone naturelle de jardins d'intérêt en périphérie de village (Ouches...)
 - Le secteur **Njp**, correspond à des parcelles, des parcs, des jardins, avec déjà une ou des constructions d'intérêt patrimonial.

N ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Zone N : Sont concernées toutes les communes exceptées Ardelu, Baudreville et Santilly Secteur N2000 : Bazoches-en-Dunois, Cormainville, Courbehaye, Éole-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Guilleville, Nottonville et Varize Secteur Nph : Éole-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce et Varize.	N	N2000	Nph
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	V*	V*	X
Condition : Les abris pour animaux s'il s'agit de structures légères et sans fondations, et si leur surface est inférieure ou égale à 30m ²			
Exploitation forestière	V	X	X
HABITATION			
Logement	V*	X	X
Condition : Sont interdites : Les nouvelles constructions à usage d'habitation Sont autorisées sous conditions : - Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation suivant les dispositions énoncées ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLUi ou à chacune de ses révisions générales. - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol suivant les dispositions énoncées ci-dessous et d'être implantées à une distance restreinte de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLUi ou à chacune de ses révisions générales.			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	X
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
Condition : En zone N sont autorisés : - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Sont autorisés les bâtiments nécessaires aux services reconnus d'intérêt public, à condition qu'ils ne puissent pas être mis dans une autre zone et qu'ils fassent l'objet d'une étude d'intégration En zone N et secteur N2000 : - Sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'observation et à la préservation des milieux naturels En secteur Nph : - Sont autorisées les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions : L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m²</u>	D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions : L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m²</u>

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Construction de bâtiments d'exploitation forestière : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 10 mètres au faitage.

Abris pour animaux, construction annexe, les bâtiments nécessaires à l'observation et à la préservation des milieux naturels : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 3,50 mètres à l'égout de toit.

Équipements d'intérêt public : La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 15 mètres.

N ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Les matériaux seront de tons neutres et mat.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Les matériaux seront de tons neutres et mat.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Bazoches-en-Dunois, Cormainville, Éole-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie, Orgères-en-Beauce, Tillay-le-Péneux :

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune et permettre le ruissèlement des eaux pluviales. Les clôtures végétales seront privilégiées.

Baigneaux, Bazoches-les-Hautes, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Louville-la-Chenard, Oysonville, Péronville, Poupry, Terminiers, Toury, Varize :

Les constructions doivent être conformes aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua.

Le long des voies sont interdites les clôtures entièrement grillagées et les plaques de béton préfabriquées.

En limite séparative, sont interdites les plaques de béton préfabriquées.

Beauvilliers, Ouarville, Réclainville :

Les constructions doivent être conformes aux dispositions réglementaires édictées dans la zone Ua.

N ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

A. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Exploitation forestière : L'implantation du bâtiment devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, arboré soigné.

N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dans l'ensemble de la zone N, les stationnements doivent être perméables ; sont prescrits notamment l'usage de liants comme le bitume ou de matériaux comme le béton.

N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

La défense incendie sera obligatoire pour toute demande d'urbanisme.

2. LA ZONE Ne

La zone **Ne** correspond aux secteurs naturels du territoire à vocation d'équipements.

Ne ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

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).

Zone Ne : Sont concernées toutes les communes exceptées Ardelu, Barmainville et Poupry	Ne
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Conditions : Annexes et extension constructions existantes	
Hébergement	V*
Conditions : Annexes et extension constructions existantes	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	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*
Conditions : Les constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs et sportifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

Ne ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR SA PARCELLE

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Ne ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. LES FACADES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

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

Ne ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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.

Ne ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone Ne, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

Ne ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Ne ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

3. LA ZONE Nj

La zone **Nj** correspond aux jardins, le plus souvent situés en limites extérieures des bourgs et des hameaux.

Le secteur **Njp**, correspond à des parcelles, des parcs, des jardins, avec déjà une ou des constructions d'intérêt patrimonial.

Nj ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES – MODIFIÉ

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).

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022			RÉDACTION MODIFIÉE PLUI		
Zone Nj : Sont concernées toutes les communes exceptées Intréville et Toury Secteur Njp : Éole-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie, Gommerville, Les Villages Vovéens, Lumeau, Nottonville, Terminiers, Tillay-le-Péneux et Trancrainville	Nj	Njp	Zone Nj : Sont concernées toutes les communes exceptées Intréville et Toury Secteur Njp : Éole-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie, Gommerville, Les Villages Vovéens, Lumeau, Nottonville, Terminiers, Tillay-le-Péneux et Trancrainville	Nj	Njp
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X	Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X	Exploitation forestière	X	X
HABITATION			HABITATION		
Logement	V*	V*	Logement	V*	V*
Conditions : Annexes et extension constructions existantes Fontenay-sur-Conie : cabane dans les arbres			Conditions : Annexes et extension constructions existantes Fontenay-sur-Conie : cabane dans les arbres		
Hébergement	X	V*	Hébergement	X	V*
Conditions : Annexes et extension constructions existantes Fontenay-sur-Conie : cabane dans les arbres			Conditions : Annexes et extension constructions existantes Fontenay-sur-Conie : cabane dans les arbres		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail	X	X	Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	V*	Restauration	X	V*
Conditions : Dans le volume des bâtiments existants et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage			Conditions : Annexes et extension des constructions existantes et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Commerce de gros	X	X	Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*
Conditions : Dans le volume des bâtiments existants et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage			Conditions : Annexes et extension des constructions existantes et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Hébergement hôtelier	X	V*	Hébergement hôtelier	X	V*
Conditions : Dans le volume des bâtiments existants et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage			Conditions : Annexes et extension des constructions existantes et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Cinéma	X	X	Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X	Équipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X	Industrie	X	X
Entrepôts	X	X	Entrepôts	X	X
Bureau	X	X	Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Nj ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ

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

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m²	D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m²

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce :

La hauteur maximale des constructions annexes sera de 3 mètres.

Baigneaux, Fontenay-sur-Conie, Guilleville, Nottonville, Pouprie, Terminiers, Tillay-le-Péneux :

La hauteur maximale des constructions annexes sera inférieure à la construction voisine.

Nj ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Nj ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Nj ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Il convient de référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Nj ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Nj ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

ANNEXES

CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE

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.

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.

LEXIQUE – MODIFIÉ

(DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

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.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

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

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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 0,60 mètre, 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.

EXTENSION

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

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. On distingue la façade sur rue et les façades latérales et arrière correspondant aux façades en limites séparatives. Toutes doivent faire l'objet d'un traitement de qualité identique. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HOUPPIER

Un houppier est la partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux)

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

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

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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.

HAUTEUR AU FAITAGE

La hauteur au faitage correspond au point le plus haut à prendre comme référence ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITE SÉPARATIVE 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.

PLACE DE JOUR :

Place stationnement non clôturée et en relation directe avec une voie publique ou privée située sur l'unité foncière ou la parcelle du projet.

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 –

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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 du Code de l'urbanisme -

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. À 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.