Règlement de PLU de Saint-Georges-sur-Eure zone 1AUe
A titre indicatif, seule la version approuvée par la commune est opposable, complété par les articles ci-dessous.

>>> DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article 1 • Destination et sous-destinations

> se référer à l'article 1AUe 1 du PLU

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
Aucune disposition complémentaire au PLU

1.2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières
Aucune disposition complémentaire au PLU

Article 2 • Mixité fonctionnelle et sociale

> se référer à l'article 1AUe 2 du PLU
Aucune disposition complémentaire au PLU

>>> CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 • Volumétrie et implantation des constructions

> se référer à l'article 1AUe 3 du PLU

3.1. Volumétrie et hauteur
Dispositions complémentaires au PLU (art. 6.6.1.1.1.) :
• Le niveau de rez-de-chaussée ne pourra pas excéder 0,30 m au dessus du terrain naturel apprécié au droit de la construction à édifier, sauf à être justifié par une obligation technique (pente de terrain, accessibilité). L'altimétrie de référence à considérer sera celle de la place de stationnement de jour.
• Les hauteurs des constructions, outre leur respect du PLU, devront respecter les hauteurs maximales imposées afin de préserver les vues vers la cathédrale de Chartres selon le schéma des hauteurs maximales autorisées pour les constructions et les végétaux fourni en annexe.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Dispositions complémentaires au PLU :
• Des zones d'implantation sont définies pour l'ensemble des parcelles, avec l'indication d'une surface en dehors de laquelle les constructions ne sont pas autorisées, exception faite des abris de jardins.
• Des fronts d'implantation sont définis côté rue pour certaines parcelles, avec un repère indiquant le recul maximum autorisé pour les constructions. Dans ces cas d'implantation avec le recul maximum, un minimum de 60% du linéaire de la façade sur rue devra s'implanter sur le tracé indiqué.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Aucune disposition complémentaire au PLU

Article 4 • Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> se référer à l'article 1AUe 4 du PLU

4.1. Traitement des façades
Dispositions complémentaires au PLU :

• Les enduits seront grattés fin ou lissés, de teinte naturelle et de couleur cohérentes avec leur environnement.
Dans le cône de visibilité de la cathédrale de Chartres, seules les teintes définies dans la palette chromatique pour les bâtiments d'habitation en annexe du présent règlement sont admises.
Les encadrements de fenêtres seront soulignés par un enduit lissé. Il peut en être de même pour le sous-bassement de l'habitation.

• Les ouvrages techniques comme les centrales de traitement de l'air ou les groupes extérieurs des pompe à chaleur devront être incorporés avec soin dans la composition du bâti et ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront en outre disposés et orientés de manière à limiter au maximum les nuisances sonores (au delà du strict respect de la réglementation).

4.2. Traitement des toitures
Dispositions complémentaires au PLU :

• L'orientation des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire aux limites de propriétés mitoyennes (et par conséquent perpendiculaire ou parallèle aux voiries).
Les différents pans de toiture d'une même habitation devront tous présenter le même angle.

• Pour les toitures à pans, les matériaux de toiture autorisées sont les suivants :
- Les petites tuiles plates de teinte ardoise, présentant une densité minimale de 22U/m^2
- Les ardoises présentant une densité minimale de 22U/m^2

• Pour les toitures-terrasses (toitures plates étanchées), les étanchéités devront impérativement être protégées par un dispositif de recouvrement (gravillons ép. mini de 15cm ou substrat végétalisé ou sur-toitures)

4.3. Aménagement des clôtures et abords
Dispositions complémentaires au PLU :

• Les brises-vues (bois, paillons, canisses, panneaux polyéthylène) sont strictement interdits derrière les clôtures. Seule la plantation est autorisées en accompagnement des clôtures.

• Dispositions particulière pour les lots A2 et B1 à B19 :
Ces lots individuels denses prévoient par convention un espace privatif non clos sur la voie publique. Aucune clôture n'y est autorisée côté voies et emprises publiques, toutefois, certains ouvrages pourront être acceptés pour marquer les angles.

• Les clôtures seront réalisées en grillage soudé de couleur gris anthracite et de hauteur 1,50m.

• Les clôtures séparatives seront en caillebotis ou grillage soudé et devront obligatoirement être accompagnées de haie sur chaque lot.

• Les portails et portillons d'accès au jardin seront implantés dans l'alignement de la clôture à l'intérieur des espaces privatifs non clos. Ils devront présenter une hauteur maximale de 1,50m.

4.4. Essences végétales
Dispositions complémentaires au PLU :

• Les haies entre les lots devront être composées d'essences locales et variées. Elles devront présenter des essences caduques et persistantes et seront exemptes de conifères.
Une liste non exhaustive d'essences adaptées pour haies mixtes est disponible en annexe du présent règlement.

• Les parcelles situées en limite ouest et nord jouxtant l'espace agricole devront obligatoirement être bordées d'une frange boisée plantée sur l'ensemble de la surface indiquée au plan réglementaire. Cette frange boisée devra être composée d'essences champêtres afin de composer une haie bocagère support de biodiversité.
Les essences plantés devront obligatoirement être choisies au sein de la palette végétale prévue par la directive de préservation des vues vers la cathédrale de Chartes fournie en annexes.

• Pour l'ensemble des plantations, le choix des végétaux doit respecter les hauteurs maximales imposées afin de préserver les vues vers la cathédrale de Chartres selon le schéma des hauteurs maximales autorisées pour les constructions et les végétaux fournit en annexe du présent règlement.

Article 5 • Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

> se référer à l'article 1AUe 5 du PLU

5.1. Principaux objectifs poursuivis
Aucune disposition complémentaire au PLU

5.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)
Aucune disposition complémentaire au PLU

Article 6 • Stationnement

> se référer à l'article 1AUe 6 du PLU

6.1. Principaux objectifs poursuivis
Aucune disposition complémentaire au PLU

6.2. Stationnement des véhicules motorisés
Aucune disposition complémentaire au PLU

6.3. Stationnement des cycles
Aucune disposition complémentaire au PLU

>>> ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 7 • Desserte par les voies publiques et privées

> se référer à l'article 1AUe 7 du PLU

7.1. Accès
Dispositions complémentaires au PLU :

Chaque lot possède un accès unique identifié sur le plan de composition. L'accès en engravure sur le lot prévoit une capacité de stationnement d'un véhicule en plus d'un accès au lot. Cet espace de «place du midi» est un espace privatif qui devra rester accessible et ouvert sur l'espace public. Cet espace ne pourra pas être clos ni clôturé.

Disposition particulière pour le lot A2 :
Plusieurs accès sont autorisés à raison de un accès par logement. L'emplacement de ces accès est identifié sur le plan de composition.

7.2. Voirie
Aucune disposition complémentaire au PLU

Article 8 • Desserte par les réseaux

> se référer à l'article 1AUe 8 du PLU

Disposition complémentaire au PLU :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

8.1. Eau potable
Aucune disposition complémentaire au PLU

8.2. Eaux pluviales
Disposition complémentaire au PLU :

Dans le cadre de la gestion intégrée de l'eau pluviale dans le lotissement, le traitement des eaux pluviales sera fait à la parcelle : il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales dans les noues et ouvrages publics. Pour gérer ses eaux pluviales, le demandeur devra obligatoirement démontrer par une note de calcul simplifiée le dimensionnement et le dispositif utilisé pour stocker et infiltrer une pluie centennale : tranchée drainante, massif drainant, espace vert en creux, noue... En cas d'événement pluvieux supérieur à l'épisode pluvieux de référence, une surverse vers le domaine public sera acceptée. Cette disposition s'applique aussi bien pour les lots libres que pour les logements groupés ou les îlots.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion hydraulique à la parcelle se fera sur la base d'une perméabilité de 5,17 x 10^{-6}m/s.

Pour un calcul d'approche simplifié, l'épisode pluvieux de référence centennal correspond à une pluie sur 3 heures

d'une intensité de 45,29 mm d'eau qui tombe sur toutes les surfaces étanches créées sur la parcelle. Le ruissellement sur les surfaces perméables sera négligé du fait de la proportion des surfaces étanches ainsi que de la faible pente du site. Ces espaces se comporteront hydrauliquement comme à l'état initial, c'est à dire tout en percolation au lieu de précipitation. Les cuves de récupération d'eaux de pluie ne sont pas des solutions de stockage des eaux pluviales, mais lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les cuves de récupération d'eau de pluie seront obligatoirement enterrées ou bardées de bois.

8.3. Assainissement

Aucune disposition complémentaire au PLU

8.4. Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Aucune disposition complémentaire au PLU

PAM 10 : RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT ANNEXE 1

LISTE D'ESSENCES PRÉCONISÉES POUR LES HAIES MIXTES AU SEIN DES PARCELLES

Liste d'essences adaptées aux haies mixtes :
(liste non exhaustive)

Ceanothus 'Victoria' - persistant
Choisia ternata (Oranger du Mexique) - persistant
Cotinus sp. - caduc
Cytisus praecox sp. (Genêts) - caduc
Escallonia macrantha - persistant
Hibiscus syriacus (Mauve en arbre) - caduc
Hydrangea quercifolia (hortencia) - semi persistant
Ligustrum japonicum (persistant)
Philadelphus coronarius (Seringat) - caduc
Pittosporum sp. - persistant
Rhaphiolepis - persistant
Ribes sp. (Groseillers) - caduc
Rosa sp. (Rosiers) - semi persistant
Salix rosmarinifolia - caduc
Symphoricarpos sp. (Symphorines) - caduc
Syringa vulgaris (Lila commun) - caduc
Viburnum tinus (Viorne tin) - persistant

- La palette végétale - Planter dans les cônes de vue en respectant la limitation des hauteurs des constructions et des végétaux

Cette liste détaille les végétaux de la flore locale, classés par taille à l'âge adulte (pour un port libre).

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Ruscus aculeatus L.	Fragon petit-houx			x	1
Daphne laureola L.	Daphné lauréole	x	x	x	2
Rosa arvensis Huds.	Rosier des champs	x	x	x	2
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereau	x	x	x	2
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	x	x	x	2
Cytisus scoparius (L.) Link	Genêt à balais	x	x	x	3
Viburnum lantana L.	Viorne lantane	x	x		3
Crataegus laevigata (Poir.) DC.	Aubépine épineuse	x	x	x	3
Ligustrum vulgare L.	Troène	x	x	x	3
Prunus spinosa L.	Prunellier	x	x	x	4
Ulex europaeus L.	Ajonc d'Europe		x	x	4
Corylus avellana L.	Noisetier	x	x	x	4
Crataegus germanica (L.) Kuntze	Néflier			x	4
Viburnum opulus L.	Viorne obier	x	x	x	4
Frangula alnus Mill.	Bourdaine	x	x	x	5
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	x	x	x	5
Rhamnus cathartica L.	Nerprun purgatif	x	x	x	5
Cornus mas L.	Cornouiller mâle	x			6
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	x	x	x	6
Salix atrocinerea Brot.	Saule roux	x	x	x	6
Salix cinerea L.	Saule cendré	x	x	x	6
Buxus sempervirens L.	Buis	x	x		8
Ilex aquifolium L.	Houx		x	x	10
Juniperus communis L.	Genévrier commun	x	x		10

PAM10 : RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT ANNEXE 3

LISTE D'ESSENCES OBLIGATOIRES POUR LISIÈRE BOISÉE NORD ET OUEST 2/2

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Sambucus nigra L.	Sureau noir	x	x	x	10
Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine monogyne	x	x	x	10
Prunus mahaleb L.	Cerisier de Sainte-Lucie	x	x		12
Acer campestre L.	Erable champêtre	x	x	x	15
Salix caprea L.	Saule marsault	x	x	x	18
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseleurs			x	20
Betula pubescens Ehrh.	Bouleau pubescent			x	20
Populus tremula L.	Tremble	x	x	x	20
Salix alba L.	Saule blanc	x	x	x	25
Carpinus betulus L.	Charme	x	x	x	25
Quercus pubescens Willd.	Chêne pubescent	x	x		25
Sorbus torminalis (L.) Crantz	Alisier torminal	x	x	x	25
Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Aulne glutineux	x	x	x	25
Prunus avium L.	Merisier	x	x	x	25
Betula pendula Roth	Bouleau verruqueux	x	x	x	25
Castanea sativa Mill.	Châtaignier		x	x	25
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles		x	x	30
Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à grandes feuilles	x	x		35
Quercus robur L.	Chêne pédonculé	x	x	x	35
Quercus petraea Liebl.	Chêne sessile	x	x	x	40
Hedera helix L.	Lierre	x	x	x	plante grimpante
Lonicera periclymenum L.	Chèvrefeuille des bois	x	x	x	plante grimpante
© Conservatoire botanique national du bassin parisien					

PAM10 : RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT ANNEXE 4

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS ET DES VÉGÉTAUX

Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (**façades**)

- Les ocres rouges		- Les ocres oranges		- Les ocres jaunes		- Les neutres chauds		- Les neutres froids	
NCS 2020-Y60R RAL 050 70 20 WEBER 083 C 16, M 37, J 44, N 0 R 218, V 172, B 142	NCS 2010-Y50R* RAL 060 70 20* WEBER 222* C 18, M 28, J 38, N 0* R 216, V 188, B 159*	NCS 2020-Y40R RAL 060 70 30 WEBER 006 C 15, M 34, J 49, N 0 R 221, V 177, B 135	NCS 2010-Y40R* RAL 070 70 20* WEBER 012* C 16, M 22, J 37, N 0* R 221, V 199, B 166*	NCS 2020-Y30R RAL 070 70 30 RAL 1001 WEBER 232 C 17, M 28, J 51, N 0 R 219, V 186, B 135	NCS 2020-Y10R* RAL 080 80 30* PRB 328* C 20, M 23, J 52, N 0* R 214, V 192, B 136*	NCS 2010-Y30R* RAL 075 80 10 * RAL 075 80 20* WEBER 215* C 16, M 22, J 37, N 0* R 221, V 199, B 166*	NCS 3010-Y10R RAL 085 70 10 RAL 075 70 20 WEBER 600 C 32, M 30, J 47, N 1 R 186, V 172, B 139	NCS 4010-Y10R RAL 080 60 20 RAL 7034 WEBER 946 C 39, M 36, J 53, N 3 R 169, V 155, B 122	NCS 4010-R90B RAL 240 60 05 RAL 7001 WEBER 644 C 56, M 39 J 33, N 2 R 128, V 142, B 15
NCS 3020-Y70R RAL 040 60 20 WEBER 321 C 25, M 46, J 48, N 1 R 198, V 149, B 126	NCS 3020-Y50R WEBER 096 C 24, M 44, J 53, N 1 R 201, V 152, B 119	NCS 3020-Y40R RAL 080 60 20 WEBER 313 C 28, M 42, J 57, N 2 R 192, V 152, B 112	NCS 3020-Y30R WEBER 297 C 27, M 39, J 59, N 2 R 195, V 157, B 111	NCS 3020-Y20R RAL 070 60 30 PRB 901 C 30, M 37, J 59, N 2 R 189, V 159, B 112	NCS 3020-Y10R RAL 080 70 30 WEBER 307 C 30, M 33, J 58, N 1 R 191, V 167, B 117	NCS 3010-Y30R RAL 075 20 20 WEBER 013 C 29, M 34, J 47, N 1 R 192, V 168, B 137	NCS 3005-Y50R RAL 070 70 10 WEBER 605 C 33, M 33, J 38, N 1 R 183, V 168, B 152	NCS 4005-G80Y RAL 110 60 10 WEBER 516 C 46, M 35, J 47, N 3 R 153, V 152, B 132	NCS 5010-B10G RAL 220 50 10 WEBER 291 C 63, M 43 J 42, N 8 R 107, V 125, B 128
NCS 4020-Y60R RAL 050 60 20 WEBER 320 C 33, M 53, J 59, N 8 R 173, V 124, B 97	NCS 3030-Y50R RAL 050 60 30 WEBER 299 C 22, M 51, J 65, N 2 R 201, V 138, B 93	NCS 4020-Y40R WEBER 240 C 34, M 49, J 63, N 7 R 173, V 131, B 94	NCS 3030-Y30R RAL 060 60 30 WEBER 312 C 25, M 44, J 68, N 3 R 196, V 147, B 91	NCS 4020-Y20R RAL 075 60 30 PRB 023 C 35, M 43, J 66, N 6 R 173, V 141, B 93	NCS 3030-Y20R RAL 075 60 40 PRB 446 C 28, M 40, J 71, N 3 R 192, V 152, B 87	NCS 5010-Y30R RAL 060 50 10 RAL 1019 WEBER 615 C 44, M 47, J 60, N 12 R 147, V 124, B 96	NCS 4005-Y20R RAL 085 60 10 WEBER 268 C 42, M 38, J 46, N 3 R 162, V 150, B 132	NCS 5010-G70Y RAL 110 50 10 RAL 6013 WEBER 574 C 53, M 40, J 59, N 10 R 130, V 132, B 103	NCS 5502-B RAL 240 50 05 RAL 704 WEBER 660 C 58, M 46, J 44, N 10 R 118, V 122, B 121
NCS 5020-Y60R RAL 050 50 20 WEBER 658 C 38, M 59, J 67, N 18 R 150, V 102, B 75	NCS 4030-Y60R RAL 050 50 30 WEBER 327 C 30, M 62, J 72, N 13 R 170, V 103, B 70	NCS 5020-Y40R RAL 060 50 20 WEBER 296 C 39, M 54, J 70, N 17 R 150, V 110, B 74	NCS 4030-Y40R RAL 060 50 30 WEBER 319 C 31, M 55, J 76, N 12 R 171, V 116, B 67	NCS 5020-Y20R RAL 075 50 30 WEBER 347 C 41, M 50, J 75, N 17 R 147, V 115, B 69	NCS 4030-Y20R RAL 070 60 30 WEBER 314 C 34, M 47, J 79, N 10 R 170, V 129, B 67	NCS 6005-Y50R RAL 060 40 05 RAL 7006 WEBER 341 C 53, M 52, J 57, N 20 R 120, V 105, B 91	NCS 6502-Y C RAL 080 40 05 RAL 7039 WEBER 661 60, M 51, J 56, N 23 R 103, V 101, B 90	NCS 6005-G20Y RAL 140 50 05 WEBER 950 C 62, M 45, J 55, N 17 R 103, V 113, B 100	NCS 6005-R80B RAL 260 40 05 WEBER 706 C 64, M 52 J 44, N 16 R 100, V 105, B 111

Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (**façades**)

- Les chauds

Les ocres rouges

RAL 8004 C 30, M 75, J 93, N 25 R 134, V 74, B 40	
RAL 8002 C 39, M 68, J 82, N 35 R 114, V 76, B 50	
RAL 8015 C 37, M 86, J 100, N 56 R 86, V 42, B 20	
RAL 3011 C 28, M 100, J 100, N 38 R 113, V 30, B 24	
RAL 3005 C 35, M 100, J 93, N 61 R 80, V 25, B 20	

les bruns

RAL 8008 C 42, M 63, J 100, N 39 R 108, V 78, B 33	
RAL 8003 C 37, M 67, J 100, N 33 R 119, V 78, B 33	
RAL 8025 C 46, M 59, J 73, N 32 R 113, V 89, B 65	
RAL 8028 C 50, M 68, J 95, N 59 R 77, V 56, B 29	
RAL 8019 C 64, M 68, J 66, N 64 R 60, V 50, B 47	

- Les froids

les verts

RAL 7033 C 55, M 39, J 54, N 8 R 129, V 134, B 118	
RAL 6013 C 56, M 41, J 72, N 17 R 119, V 120, B 84	
RAL 7008 C 50, M 51, J 87, N 29 R 113, V 99, B 55	
RAL 6003 C 69, M 48, J 90, N 44 R 75, V 82, B 48	
RAL 6020 C 78, M 50, J 93, N 55 R 56, V 68, B 40	

les bleus

RAL 5014 C 68, M 49, J 27, N 3 R 105, V 119, B 149	
RAL 200 50 10 C 68, M 42, J 45, N 10 R 103, V 122, B 125	
RAL 230 40 15 C 80, M 53, J 44, N 21 R 73, V 94, B 108	
RAL 260 30 15 C 86, M 70, J 40, N 33 R 58, V 66, B 90	
RAL 5008 C 88, M 71, J 51, N 57 R 42, V 49, B 61	

- Les gris

les gris froids

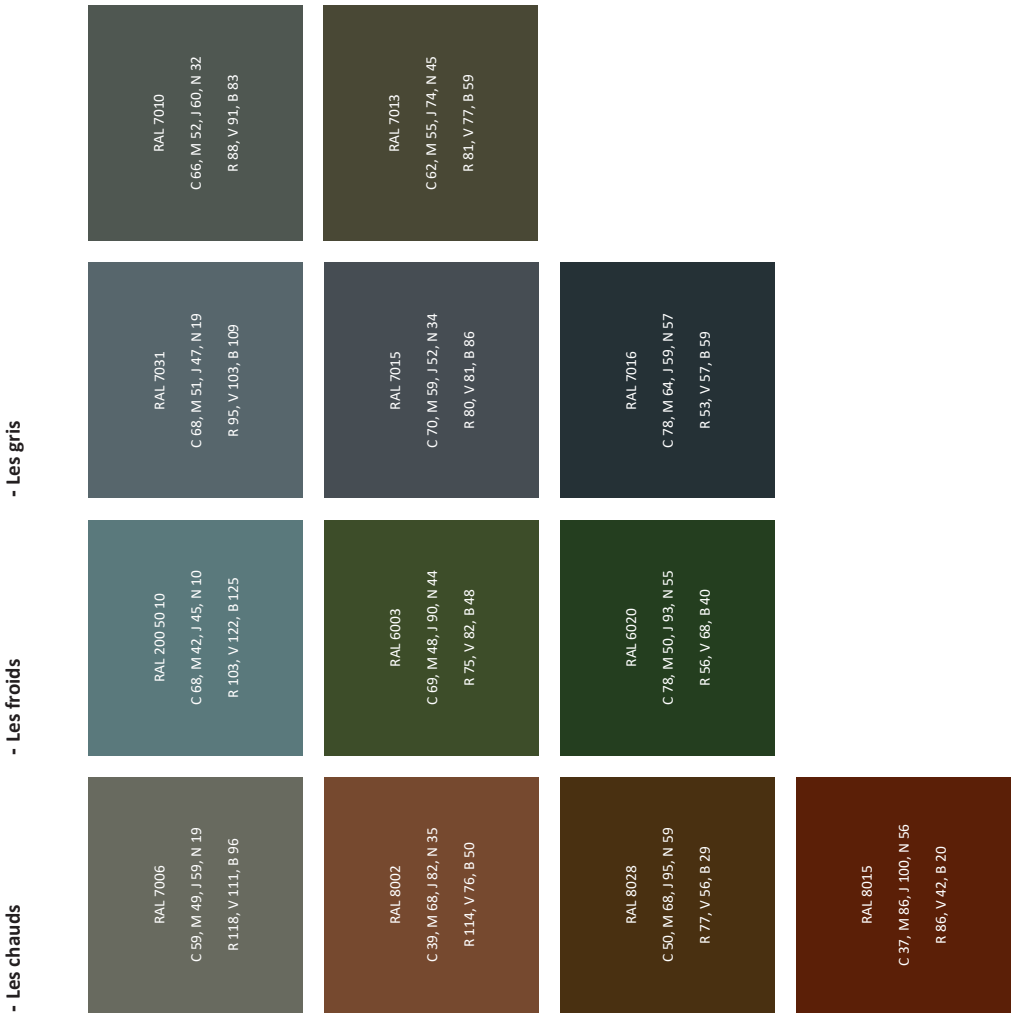
RAL 7001* C 51, M 36, J 33, N 1 R 144, V 150, B 157	
RAL 7000 C 58, M 42, J 38, N 7 R 123, V 130, B 138	
RAL 7031 C 68, M 51, J 47, N 19 R 95, V 103, B 109	
RAL 7015 C 70, M 59, J 52, N 34 R 80, V 81, B 86	
RAL 7016 C 78, M 64, J 59, N 57 R 53, V 57, B 59	

les gris chauds

RAL 7037 C 55, M 45, J 45, N 8 R 127, V 126, B 126	
RAL 7006 C 59, M 49, J 59, N 19 R 118, V 111, B 96	
RAL 7010 C 66, M 52, J 60, N 32 R 88, V 91, B 83	
RAL 7013 C 62, M 55, J 74, N 45 R 81, V 77, B 59	
RAL 6014 C 63, M 60, J 89, N 61 R 65, V 59, B 35	

PALETTE CHROMATIQUE 3/4

Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (**toitures**)



- La palette chromatique - Zone réglementée pour l'implantation des pylônes

De façon pratique, ces références de teintes sont exprimées dans le système de codification de la couleur RAL afin d'être facilement utilisables par les professionnels.

- Les verts

RAL 7033

- Les gris froids

RAL 7001*

RAL 7000

- Les gris chauds

RAL 7037

RAL 7006