

PLAN LOCAL D'URBANISME LE MALESHERBOIS



REGLEMENT ECRIT

Objet	Arrêté le 23 septembre 2025 par le conseil communautaire
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le



ID : 045-200071850-20250923-205120A-DE



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua	12
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	13
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	14
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub	31
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	32
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	33
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uc	48
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	49
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	50
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ue	64
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	65
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	66
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ux	74
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	75
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	76
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	83
TITRE III ZONES A URBANISER.....	86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU	87
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	88
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	89
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUx.....	91
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	92
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	93
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	94

TITRE IV ZONES AGRICOLE & NATURELLE	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	96
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE ...	98
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	99
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	108
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	111
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .	112
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	113
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	121
TITRE V ANNEXES	124
ANNEXE 1 – Lexique	125
ANNEXE 2 – Essences végétales recommandées	130
ANNEXE 3 – Nuanciers du bâti	140

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territoriale du plan

Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire de la commune du Malesherbois.

Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l’occupation des sols

Les règles du plan local d’urbanisme se substituent à celles du Règlement National d’Urbanisme (RNU), à l’exception des règles d’ordre public.

S’ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d’urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale. Elles sont reportées en annexe du PLU aux documents dit « Liste des servitudes d’utilité publique » (et éventuellement « Plan des servitudes d’utilité publique »).

Article 3 – Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire qu’il couvre en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a, b...) ou un chiffre (1, 2, ...).

Zones	Détail des zones et sous-secteurs
Zones urbaines	<p>Ua, qui correspond aux tissus historiques des centres bourgs et centre-ville des communes déléguées du Malesherbois.</p> <p>Avec les sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ua1 : centre-ville historique de Malesherbes ; - Ua2 : centres-bourgs des autres communes déléguées du Malesherbois ; - Ua3 : noyaux historiques des hameaux.
	<p>Ub, qui correspond aux tissus urbains plus récents des communes déléguées du Malesherbois (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers).</p> <p>Dont les sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ub1 : faubourgs et lotissements récents de Malesherbes ; - Ub2 : quartier de logements collectifs ou groupés à Malesherbes ; - Ubg : emprise de la nouvelle gendarmerie à Malesherbes.
	<p>Uc, qui correspond aux extensions récentes des bourgs et hameaux des communes déléguées.</p>
	<p>Ue, qui correspond aux secteurs accueillant les équipements d’intérêt collectif et les constructions de services publics.</p>
	<p>Ux, qui correspond aux zones dédiées à l’accueil des activités économiques.</p> <p>Avec les sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ux1 : zone d’activités industrielles le long des RD 24 et RD 949 à Malesherbes ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Ux2 : zone d'activités artisanales au lieu-dit « Haut de Vauluizard » à Malesherbes ; - Ux3 : zone d'activités artisanales à Manchecourt ; - Uxm : atelier et musée de l'imprimerie à Malesherbes, au sein de la zone d'activités.
Zones à urbaniser	<p>AU, qui correspond aux futurs quartiers de la commune du Malesherbois.</p> <p>Avec les sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AUa : pour les opérations dont l'aménagement s'effectue au fur et à mesure ; - AUb : pour les opérations réalisées par un aménagement d'ensemble.
	<p>AUx, qui correspond à l'extension de la zone d'activités industrielles à l'entrée Ouest de Malesherbes.</p>
Zones naturelle et agricoles	<p>A, qui regroupe les terres cultivées ou potentiellement cultivables, ainsi que certains boisements, à préserver au regard des enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés.</p> <p>Dont les sous-secteurs et STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ac : activités commerciales (STECAL, indicés de 1 à 2) ; - Ad : stockage de déchets internes ; - Ae : secteurs d'équipements d'intérêt collectif ; - Ap : secteur à protéger de toute construction (y compris agricole) et installation (y compris production d'énergie renouvelables) ; - At : activité touristique (STECAL) ; - Ax : activité économique existante (STECAL).
	<p>N, qui regroupe les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.</p> <p>Dont les sous-secteurs et STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nc : secteurs sensibles à préserver (sites Natura 2000, ZNIEFF, réservoirs de biodiversité, etc.) - Ne : secteurs d'équipements d'intérêt collectif ; - Nzh : secteurs de zones humides.

Le plan de zonage comporte également plusieurs prescriptions :

Des emplacements réservés

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur les plans de zonage.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le PLU est opposable aux tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Des Espaces Boisés Classés (EBC).

Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 1 du règlement de chaque zone concernée (A, N, Uc et Ux).

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Des éléments de paysages à conserver

Ils sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés aux articles 5 et 6 du règlement de chaque zone concernée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la Loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Un règlement annexe fixe les prescriptions à respecter, relatives à chaque élément du paysage.

Des changements de destination

Pour les bâtiments, situés en zones A et N, et identifiés sur le plan de zonage par une étoile noire ou rose, le changement de destination est permis, tel que mentionné à l'article 2.

Un secteur spécifique pour la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle

Au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, un secteur spécifique pour la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle est délimité dans le centre-ville de Malesherbes. Tel que réglementé à l'article 3 de la zone Ua, il s'agit de maintenir une activité commerciale dynamique et diversifiée au sein du tissu urbain, en interdisant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, déjà existants lors de l'approbation du PLU.

Article 4 – Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Article 5 – Dispositions diverses relatives à l’application du règlement et aux régimes d’autorisation et de déclaration applicables

Clôtures

L’édification des clôtures est réglementée par le PLU conformément au Code de l’Urbanisme.

Elle est soumise à déclaration préalable sur l’ensemble du territoire communal. Une délibération sera prise en ce sens par le conseil municipal du Malesherbois en amont de l’approbation du PLU.

Démolitions

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable sur tout ou partie d’une construction existante, située sur l’ensemble du territoire communal, doivent être précédés d’un permis de démolir, dans les conditions fixées par le Code de l’Urbanisme. Une délibération sera prise en ce sens par le conseil municipal du Malesherbois en amont de l’approbation du PLU.

Le permis de démolir peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain (DPU) porte sur l’ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), tel que mentionné sur l’annexe graphique.

La commune du Malesherbois a également instauré la mise en place d’un périmètre de sauvegarde de l’artisanat, accompagné d’un droit de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux et baux artisanaux. Ce document est annexé au PLU.

Tout propriétaire d’un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l’acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d’acquiescer.

Reconstruction à l’identique

La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu’il a été régulièrement édifié.

Des dérogations seront possibles dans le cas où des travaux seraient réalisés pour assurer une mise aux normes pour des raisons d’accessibilité (rampe, etc.) et/ou pour des raisons environnementales (isolation, etc.).

Constructions non-conformes

Lorsqu’un immeuble bâti existant 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 n’ont pas d’effet sur la règle ou qui n’ont pas pour objet d’aggraver la non-conformité à celle-ci.

Dérogation du PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'urbanisme). La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Conformément à l'article L.621-32 du Code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. »

Article 6 – Dérogations au PLU

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

L'autorité compétente est alors chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLU.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au sein du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 7 – Modalités d'application du règlement en situation particulière

Lorsqu'un même terrain est concerné par des droits à construire différents, toutes les règles du PLU sont applicables sur les zones qu'elles concernent.

Article 8 – Modalités d'application du règlement en cas de division de terrains

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas :

- D'un lotissement,
- 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,

Les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non sur l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

Article 9 – Protection des lisières

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 50 hectares.

Article 10 – Protection des vestiges archéologiques

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article 11 – Lexique

Un lexique est annexé au présent règlement écrit pour venir préciser les termes techniques utilisés au sein de ce document. Ce lexique se substitue au lexique national de l'urbanisme, permettant ainsi une lecture en cohérence avec le contexte local.

TITRE II

ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ua

Caractère général de la zone

La zone Ua correspond au tissu historique des centres-bourgs et des centres-villes du Malesherbois. Il se caractérise sur le plan morphologique par un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. La minéralité domine avec des murs de clôtures qui viennent compléter ces alignements partiels. Les matériaux employés sont les matériaux traditionnels de la région : ardoises, tuiles plates de pays ou de tuiles mécaniques, pierre calcaire en façade, teintes ocrée-beige.

La zone Ua est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein de laquelle les activités, les équipements, les services, etc. côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problématiques de sécurité et/ou de salubrité publique. Elle dispose de l'assainissement collectif.

Les communes déléguées de Malesherbes, Manchecourt et Orveau-Bellesauve possèdent un ou plusieurs monuments historiques.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur Ua1** qui correspond au centre-ville historique de Malesherbes, commune déléguée du Malesherbois identifiée par le SCoT en tant que pôle urbain dont le centre-ville constitue un site commercial de centralité du SCoT.
- Le **secteur Ua2** qui correspond aux centres-bourgs des autres communes déléguées du Malesherbois, identifiées en tant que communes rurales au sein du SCoT, où les nouvelles implantations commerciales se réalisent exclusivement au sein de la tâche urbaine principale, dans la limite de 500 m² de surface de plancher à destination de commerce, par bâtiment.
- Le **secteur Ua3** qui correspond aux noyaux historiques des hameaux de l'ensemble des communes déléguées du Malesherbois où les nouvelles implantations commerciales sont interdites, conformément au SCoT. Seul le développement des entreprises (notamment artisanales) déjà existantes à la date d'approbation du PLU sera permis.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA1 - Constructions interdites

Sont interdits en zone Ua :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- Les campings ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs et stationnements de caravanes ;
- L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables ;
- L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les golfs ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

En secteur Ua3, les nouvelles constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail sont interdites.

Article UA2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Du respect des dispositifs du PPRI,
- ✓ D'être compatible, le cas échéant, avec les dispositions fixées dans les OAP thématiques,
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- 2.1 Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UA1, à condition d'être compatible avec la fonction essentiellement résidentielle.
- 2.2 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.
- 2.4 En secteur Ua2, sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 500m², par bâtiment.

Article UA3 - Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit ;
- Le maintien des façades commerciales devra être assuré.

Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 - Modalités de calcul

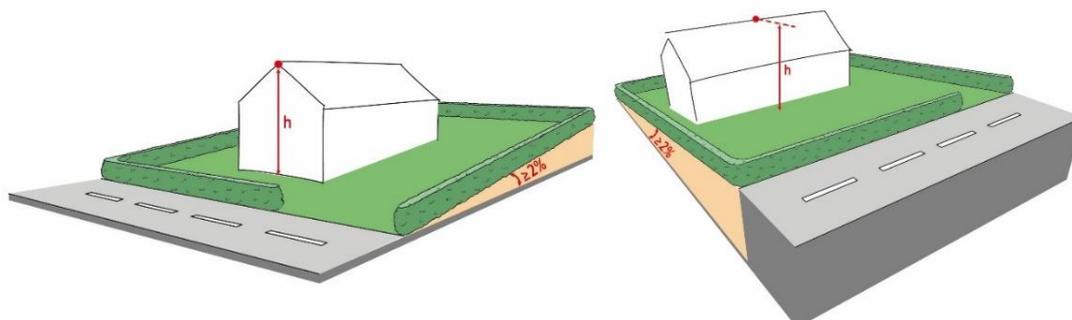
La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc. ;
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelables ;
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conforme au présent règlement.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie.

4.2.2 – Dispositions générales

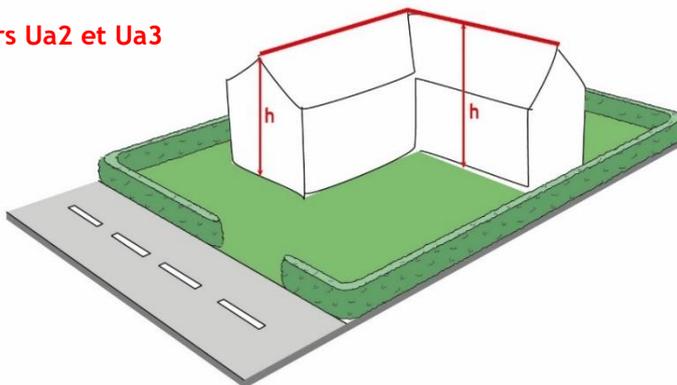
Constructions à pans

En secteur Ua1, lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 14 mètres.

En secteur Ua2 et Ua3, lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

h = 14 m maximum en secteur Ua1

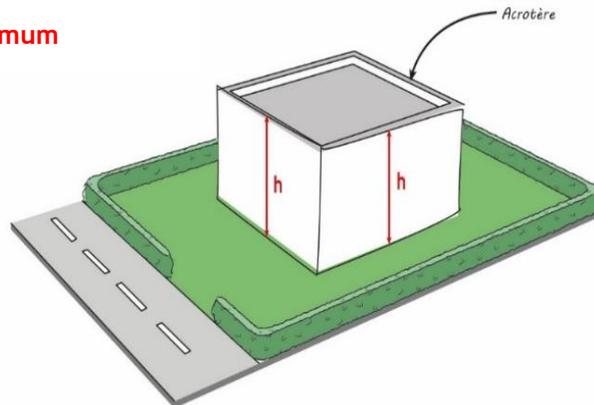
h = 10 m maximum en secteurs Ua2 et Ua3



Construction en toiture plate ou à monopan

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.

h = 4 m maximum



Constructions annexes

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

4.2.3 - Règles alternatives

- La hauteur maximale des constructions fixée à l'article 4.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne, sauf pour les toitures plates ;
- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

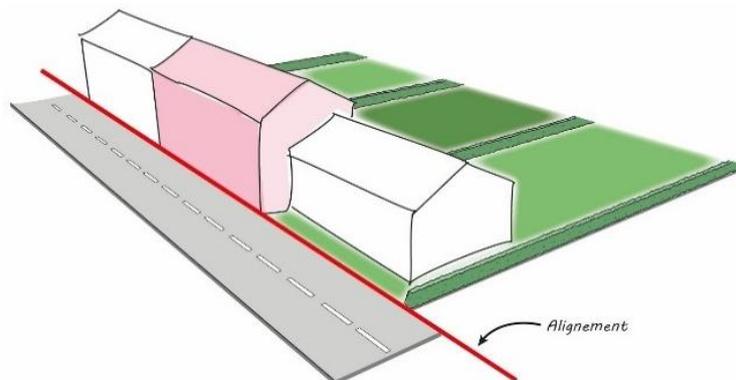
4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques

Définition

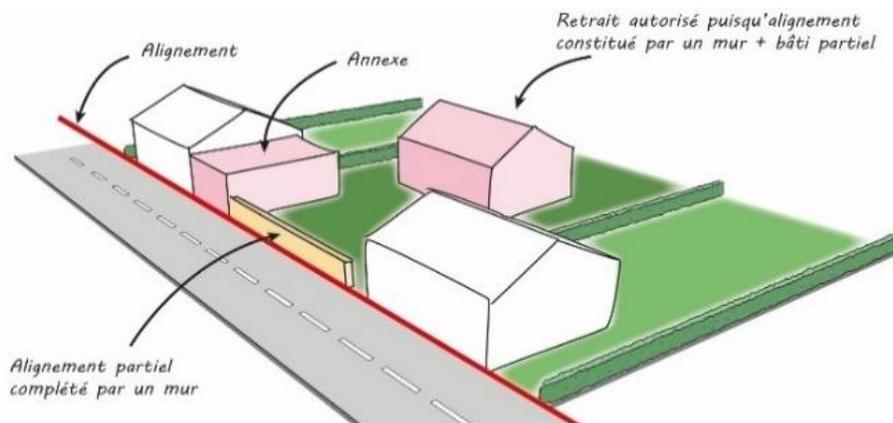
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, à l'exception des voies dédiées aux circulations douces.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.



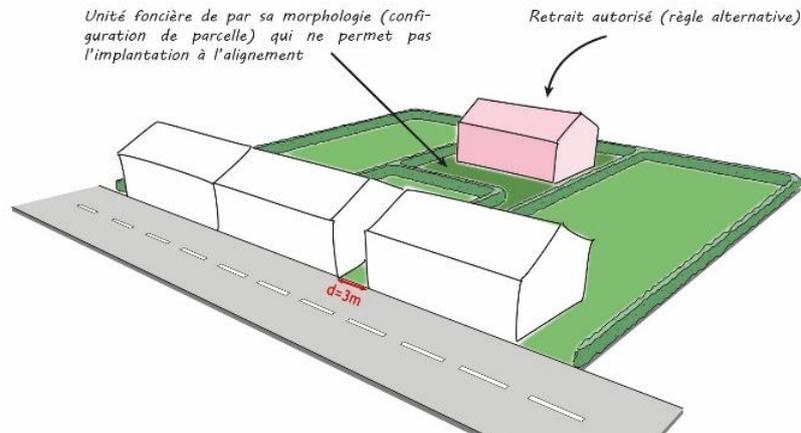
La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.



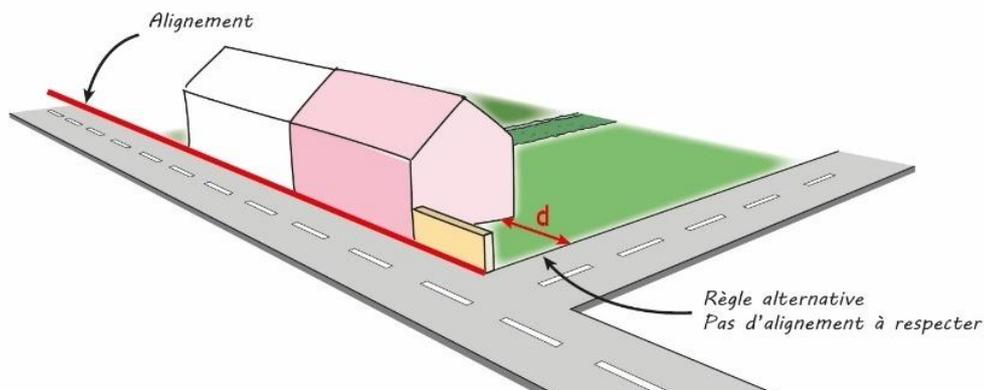
Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



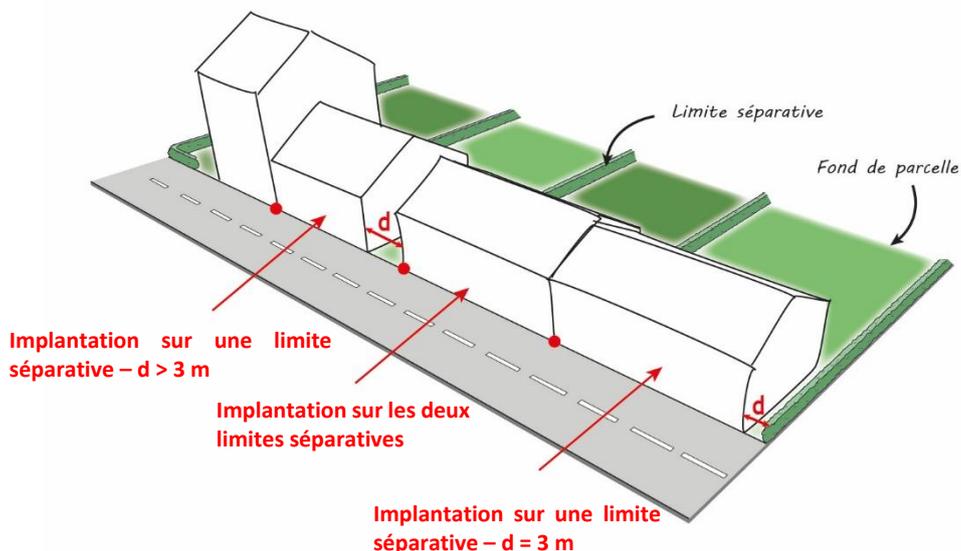
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Soit lorsque la parcelle est concernée par plusieurs alignements, alors la règle s'applique uniquement sur l'alignement qui fait face à la façade principale.



4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions devront respecter une distance minimum de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement en tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 1 mètre mesurée depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

4.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une unité foncière

L'implantation des bâtiments doit aboutir à une organisation cohérente du bâti et respectueuse du bâti existant.

Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes, sauf accord contraire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc. ne doivent pas rester apparents. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et dissimulés de façon harmonieuse.

Dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes doivent être conservés et restaurés si besoin.

Pour l'ensemble des constructions, sont interdits :

- Le ton blanc pur (RAL 9010)
- Les couleurs criardes
- Les aspects brillants et réfléchissants

Pour les constructions principales et leurs extensions :

- Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel.
- Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige ou de teinte similaire.

Pour les constructions annexes :

- La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

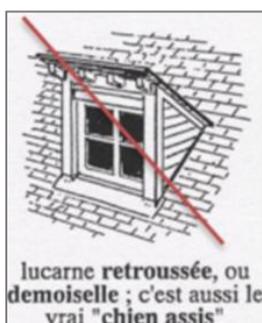
Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au précédent alinéa sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

5.1.2 - Caractéristiques des percements

Dispositions générales

Pour toutes les constructions :

- Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade ;
- Les menuiseries doivent être dans une teinte locale ;
- Les coffres de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont proscrits ;
- Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie ;
- Les « chiens assis » ou lucarnes jacobines sont interdits sauf en cas d'extension d'une construction existante présentant des ouvertures de ce type.



Pour les nouvelles constructions principales, en cas de façade visible depuis l'espace public, les ouvertures doivent s'intégrer avec le rythme et les proportions des percements des bâtis avoisinants.

Le blanc pur (RAL 9010) est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5.1.3 - Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Pour les constructions existantes :

- La réfection d'une couverture doit permettre de conserver ou restituer l'aspect d'origine.
- L'extension pourra être réalisée avec une toiture plate ou inférieure à 3°, à conditions d'être masquée par un acrotère et d'être végétalisée.

Pour les nouvelles constructions :

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, et reprendra les couleurs des motifs architecturaux locaux ;

- Pour les toitures à pans, seules les ardoises, tuiles plates ou mécaniques et/ou aspect ardoisé seront autorisées, ainsi que des matériaux d'aspect similaire ;
- Seules les rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées ;
- Pour les toitures à pans, l'inclinaison des toitures doit être comprise entre 30° et 45° ;
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.

Pour les constructions annexes :

- Les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction de celles de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.

Dispositions particulières

Des toitures à plus d'un versant ou à un seul versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural, ni à la qualité urbaine des lieux.

Des matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées, ainsi que pour les serres et abris de piscine.

En cas de construction principale nouvelle avec toiture terrasse, la toiture doit être fonctionnalisée en mettant en place, au choix, au moins une des solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du précédent alinéa sont autorisées à condition de respecter une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Les installations de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Une pose au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture sera recherchée.

5.1.4 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs identifiés aux plans de zonage au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme.

5.1.5 – Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et en continuité des clôtures adjacentes.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés) surmontées d'un grillage.

Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En cas de haie, l'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement. L'emploi d'essences de la famille du thuya ou de bambous pour les clôtures est interdit.

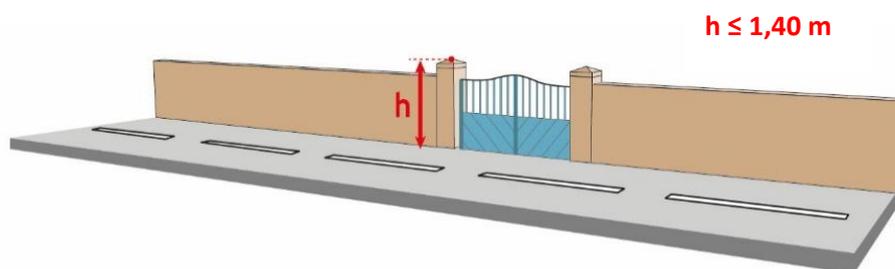
Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées, ou remplacée à l'identique ou similaire, si leur état n'en permet pas la conservation.

Sur les voies publiques et privées, et emprises publiques, à l'exception des voies dédiées aux circulations douces :

Les clôtures et portails ne peuvent pas être de couleur blanc pur (RAL 9010), même partiellement.

Les clôtures, hors portails et portillons, seront constituées :

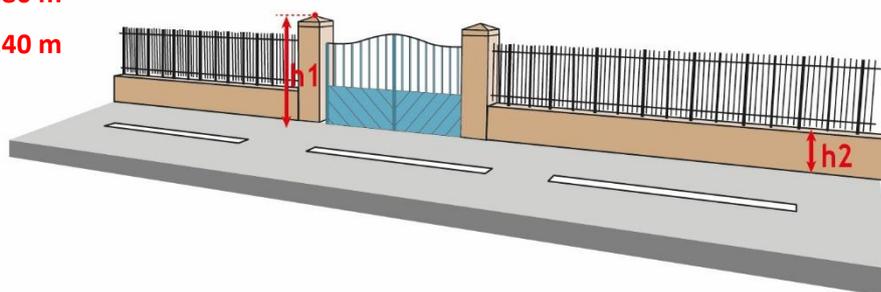
- Soit d'un mur plein d'1,40 mètre de hauteur maximum avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;



- Soit d'un grillage d'1,80 mètre de hauteur maximum doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit d'un mur bahut d'0,40 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse, le tout formant une hauteur maximale d'1,80 mètre, permettant la perméabilité visuelle, accompagné ou non d'une haie.

$h1 \leq 1,80 \text{ m}$

$h2 \leq 0,40 \text{ m}$



Les portails et portillons n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur maximum.

Sur les limites séparatives :

- Les doubles clôtures sont interdites ;
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou avec un soubassement de plaques de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés). Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales diversifiées.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées.

Une hauteur différente de celle prescrite à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ou l'aspect ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

En zone Ua, les terrains dont la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 500 m² doivent comprendre au moins 30% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations au choix :

- De haie au port libre ;
- D'arbres isolés ;
- De bosquets d'arbres ;
- D'alignement d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux unités foncières ne comprenant aucun espace libre.

6.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les plantations devront être composées d'essences locales, non invasives, limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

L'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental favorisant la perméabilité des sols.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 350 m² d'espace de pleine terre, et d'au moins un arbre par unité foncière.

Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, sauf en cas de création d'ombrières photovoltaïques.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UA7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

7.1.1 – Modalités d’application et de calcul

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies au sein de l’article 7 sont applicables aux nouvelles constructions principales, ainsi qu’aux changements de destination portant création de nouveaux besoins de stationnement. Dans ces cas, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.

En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.

En cas de division foncière ou de division d’une habitation existante en plusieurs logements :

- Les nouvelles constructions sont soumises au présent article ;
- Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, alors le calcul s’effectue par tranche entière entamée.

7.1.2 – Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

7.2 – Règles applicables pour les véhicules motorisés

Destination / sous-destination	Normes
Exploitation agricole & forestière	Non règlementé.
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l’Etat : 1 place de stationnement par logement ; - Pour les logements collectifs : au minimum 1 place de stationnement par logement - Pour les autres logements : au minimum 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

	<p><u>Hébergement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les résidences universitaires et les hébergements destinés aux personnes âgées : au maximum 1 place pour 3 hébergements.
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de vente. - S'ajoutent également les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au changement, déchargement et la manutention des véhicules utilitaires. <p><u>Autres sous-destinations</u> : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles.</p>

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des normes ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

7.3 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements ;
- Aux constructions à destination de commerces et activités de service qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct, au sein des espaces publics.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Des emplacements de stationnement verticaux pourront être réalisés.

7.4 - Règles alternatives

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (supérieure à 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération ;

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le périmètre de l'ORT, des règles alternatives pourront être appliquées au cas par cas, en concertation avec la commune.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- 8.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- 8.3 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des propriétés sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
 - Assurer la visibilité au droit de ces accès.
- 8.4 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.
- 8.5 Les occupations et utilisations du sols doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.
- Dans le cas des logements collectifs, un emplacement de stockage de containers de déchets ménagers sera imposé. Cet espace :
- Sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage,
 - Sera caché de la vue du public,
 - Et sera facilement nettoiyable (point d'eau).

Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordé au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée en conformité avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires provenant des piscines, des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Dans le cas des piscines, seules pourront être rejetées les eaux au PH neutre (7). Les opérations de vidanges devront être indiquées au gestionnaire du réseau d'eau afin que celui-ci puisse effectuer un prélèvement le cas échéant

Tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou à l'air libre est proscrit.

9.2.3 - Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Aucun rejet dans les réseaux d'eau usées ne sera autorisé sauf exception technique avérée et dûment justifiée auprès du gestionnaire du réseau d'eaux concerné.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- Ou leur collecte et rétention.
- Si possible, leur réutilisation pour les usages extérieurs : l'arrosage et le remplissage des piscines, etc.
- Si possible, leur réutilisation, sous conditions, pour le fonctionnement des toilettes, des machines à laver et le lavage des sols,
- Si possible, leur réutilisation pour des usages professionnels (non alimentaires), à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier (noue,...).

Pour tout équipement public ou privé générant des eaux de ruissellement de plateforme routière ou de parking, pour les activités artisanales susceptibles de générer des pollutions : en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparations hydrocarbures avant rejet.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

Caractère général de la zone

La zone Ub correspond au tissu plus récent du centre-ville de la commune déléguée de Malesherbes, et des extensions autour des centres bourgs des autres communes déléguées (faubourg, lotissements, nouveaux quartiers). Ce tissu urbain se caractérise sur le plan morphologique avec un tissu moins dense que le tissu historique (zone UA), avec des implantations en retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements par rapport aux voies et emprises publiques et privées. Les constructions sont de conception moderne à contemporaine. Les matériaux employés sont moins traditionnels.

La zone Ub, tout comme la zone Ua, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc. côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Dans les communes déléguées du Malesherbois identifiées au SCoT en tant que communes rurales, les nouvelles implantations commerciales se réalisent exclusivement au sein de la tâche urbaine principale, dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

La commune déléguée de Malesherbes est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Essonne qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

Les communes déléguées de Malesherbes, Manchecourt et Orveau-Bellesauve possèdent un ou plusieurs monuments historiques.

La zone Ub comprend également les secteurs suivants :

- Le **secteur Ub1** qui correspond aux faubourgs et lotissements récents de Malesherbes, commune déléguée du Malesherbois identifiée par le SCoT en tant que pôle urbain où les nouvelles implantations commerciales sont limitées à 500 m² de surface de plancher.
- Le **secteur Ub2** qui correspond au quartier de logements collectifs ou groupés de la commune déléguée de Malesherbes.
- Le **secteur Ubg** qui correspond à la gendarmerie implantée sur la commune déléguée de Malesherbes, implantée le long de la RD2152.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UB1 - Constructions interdites

Sont interdits en zone Ub :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs et stationnements de caravanes.
- L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction
- Les golfs.
- En secteur Ubg, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UB2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Du respect des dispositions du PPRI,
- ✓ D'être compatible, le cas échéant, avec les dispositions fixées dans les OAP thématiques,
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publique.

- 2.1 Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UB1, à condition d'être compatible avec la fonction essentiellement résidentielle.
- 2.2 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.
- 2.4 Les nouvelles constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, à condition que leur surface de plancher :
 - Soit inférieure à 500 m² en secteur Ub1 ;
 - Soit inférieur à 200 m² en secteur Ub2 et dans la zone Ub stricte.

2.5 En secteur UBg, seules sont admises :

- Les constructions et installations à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les constructions et installations à destinations d'habitation à condition d'être liées à un usage admis dans le secteur.

Article UB3 - Mixité sociale

Non règlementée.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 – Modalités de calcul

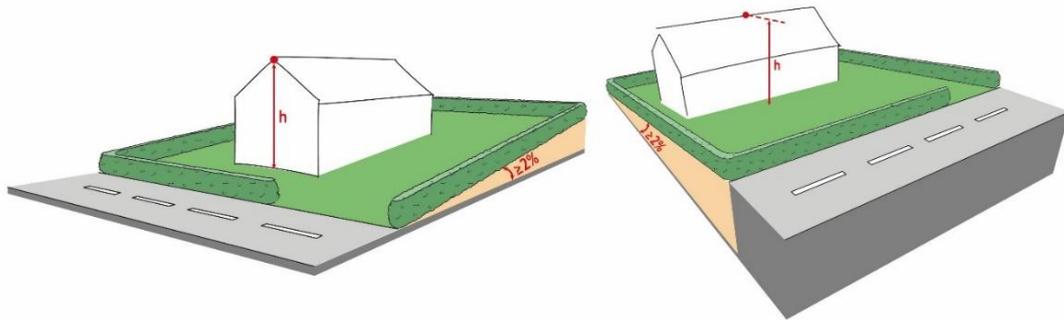
La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc. ;
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelables ;
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conforme au présent règlement.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



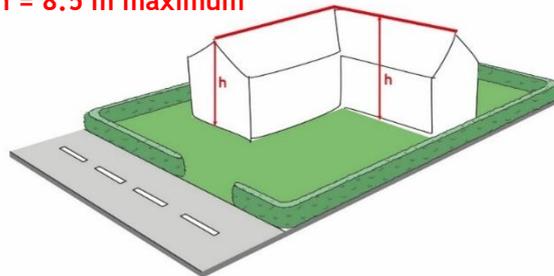
La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines et de leur volumétrie.

4.2.2 – Dispositions générales

Constructions à pans

Dans l'ensemble de la zone Ub, hormis dans le secteur Ub2, lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8.5 mètres.

h = 8.5 m maximum

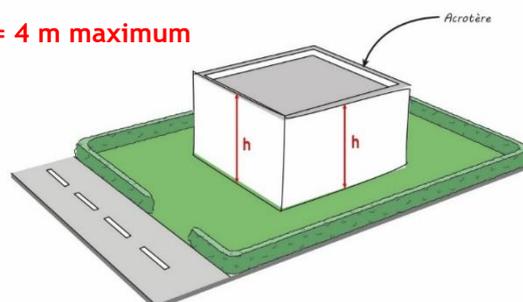


En secteur Ub1, lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Constructions à toiture plate ou à monopan

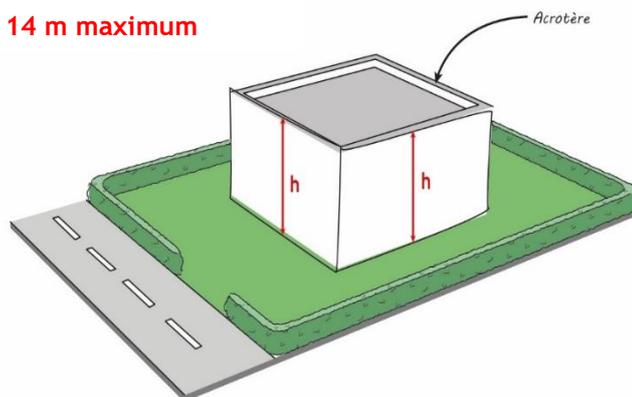
Dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception du secteur Ub2, lorsque les constructions possèdent une toiture plate ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.

h = 4 m maximum



En secteur Ub2, la hauteur maximale ne doit pas excéder 14 mètres.

h = 14 m maximum



Constructions annexes

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

4.2.5 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La hauteur maximale des constructions fixées aux articles précédents peut être dépassée pour assurer une continuité de hauteur avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne, sauf pour les toitures plates.
- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques

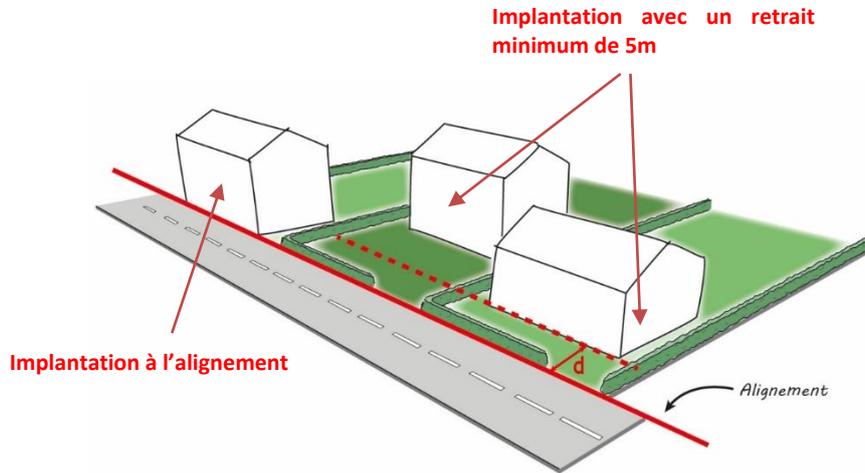
Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, à l'exception des voies dédiées aux circulations douces.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.



Dispositions particulières

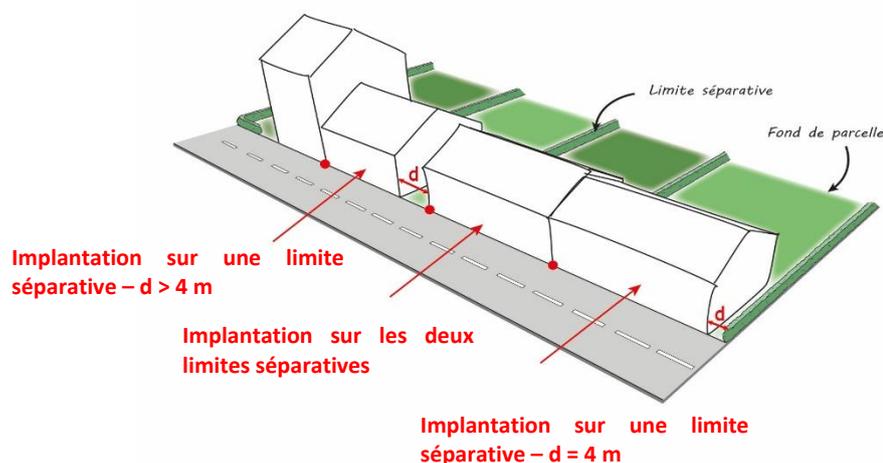
Une implantation en retrait par rapport à la voie principale différente de celle prévue ci-dessus est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne, ou pour assurer le maintien d'un mur ancien de qualité présent à l'alignement.

4.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 4 mètres.



Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 1 mètre mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

4.3.5 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une unité foncière

L'implantation des constructions ne doit pas générer de conflits dus au non-respect des article L.675 et suivants du Code Civil.

Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc. ne doivent pas rester apparents. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades ou dissimulés soigneusement.

Pour l'ensemble des constructions, sont interdits :

- Le ton blanc pur (RAL 9010)
- Les couleurs criardes
- Les aspects brillants et réfléchissants

Pour les constructions principales et leurs extensions :

- Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel.
- Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige ou de teinte similaire.

Pour les constructions annexes :

- La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

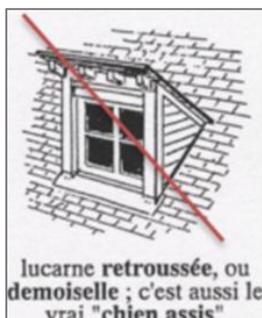
Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au précédent alinéa sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

5.1.2 - Caractéristiques des percements

Dispositions générales

Pour toutes les constructions :

- Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade ;
- Les menuiseries doivent être dans une teinte locale ;
- Les coffres de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont proscrits ;
- Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie ;
- Les « chiens assis » ou lucarnes jacobines sont interdits sauf en cas d'extension d'une construction existante présentant des ouvertures de ce type.



- Le blanc pur (RAL 9010) est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5.1.3 - Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Pour les constructions neuves destinées à l'habitation :

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, et reprendra les couleurs des motifs architecturaux locaux ;
- Pour les toitures à pans, seules les ardoises, tuiles plates ou mécaniques et/ou aspect ardoisé seront autorisées, ainsi que des matériaux d'aspect similaire ;
- Seules les rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées ;
- L'inclinaison des toitures doit être comprise entre 30° et 45° ;
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.

Pour les constructions annexes :

- Les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction de celles de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.

Dispositions particulières

Des toitures à plus d'un versant ou à un seul versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural, ni à la qualité urbaine des lieux.

Des solutions alternatives pourront être acceptées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, au cas par cas, après accord de la commune.

Des matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées, ainsi que pour les serres et abris de piscine.

En cas de construction principale nouvelle avec toiture terrasse, la toiture doit être fonctionnalisée en mettant en place, au choix, au moins une des solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du précédent alinéa sont autorisées à condition de respecter une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Les installations de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Une pose au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture sera recherchée.

5.1.4 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

5.1.5 – Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et en continuité des clôtures adjacentes.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés) surmontées d'un grillage.

Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En cas de haie, l'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement. L'emploi d'essences de la famille du thuya ou de bambous pour les clôtures est interdit.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées, ou remplacées à l'identique ou similaire, si leur état n'en permet pas la conservation.

En secteur Ubg, aucune règle n'est fixée.

Sur les voies publiques et privées, et emprises publiques, à l'exception des voies dédiées aux circulations douces :

Les clôtures et portails ne peuvent pas être de couleur blanc pur (RAL 9010), même partiellement.

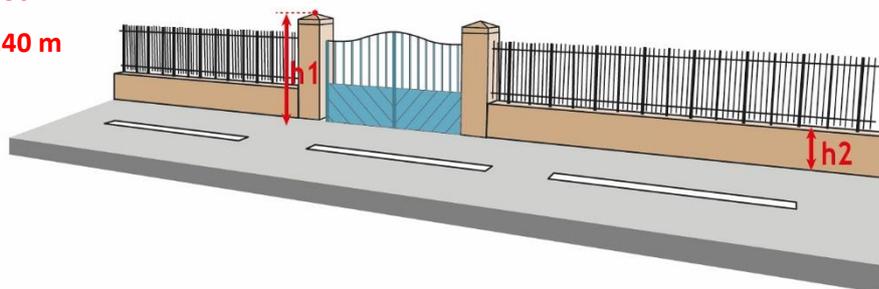
Les clôtures, hors portails et portillons, seront constituées :

- Soit d'un grillage d'1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie végétale ;

- Soit d'un mur bahut d'0,40 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse d'une hauteur maximum d'1,80 mètre, permettant la perméabilité visuelle, accompagné ou non d'une haie.

$h1 \leq 1,80 \text{ m}$

$h2 \leq 0,40 \text{ m}$



Les murs pleins sont interdits.

Les portails et portillons n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur maximum.

Sur les limites séparatives :

- Les doubles clôtures sont interdites ;
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres ;
- Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou avec un soubassement composé d'une plaque de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés). Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées.

Une hauteur différente de celle prescrite à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ou l'aspect ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

En zone Ub, les terrains doivent comprendre au moins 30% de leur superficie en espace verts de pleine terre. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations au choix :

- De haie au port libre ;
- D'arbres isolés ;
- De bosquets d'arbres ;
- D'alignement d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

L'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental favorisant la perméabilité des sols.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 350 m² d'espace de pleine terre, et d'au moins un arbre par unité foncière.

Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, sauf en cas de création d'ombrières photovoltaïques.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UB7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

7.1.1 – Modalités d’application et de calcul

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies au sein de l’article 7 sont applicables aux nouvelles constructions principales, ainsi qu’aux changements de destination portant création de nouveaux besoins de stationnement. Dans ces cas, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.

En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.

En cas de division foncière ou de division d’une habitation existante en plusieurs logements :

- Les nouvelles constructions sont soumises au présent article ;
- Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, alors le calcul s’effectue par tranche entière entamée.

7.1.2 – Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d’une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d’une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

7.2 – Règles applicables pour les véhicules motorisés

Destination / sous-destination	Normes
Exploitation agricole & forestière	Non réglementé.
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l’Etat : 1 place de stationnement par logement ; - Pour les logements collectifs : au minimum 1 place de stationnement par logement - Pour les autres logements : au minimum 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

	<p><u>Hébergement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les résidences universitaires et les hébergements destinés aux personnes âgées : au maximum 1 place pour 3 hébergements.
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place de stationnement par tranche complète de 200 m² de surface de vente. - S'ajoutent également les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au changement, déchargement et la manutention des véhicules utilitaires. <p><u>Autres sous-destinations</u> : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles.</p>

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des normes ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

Les dispositions de l'article 7.2 ne s'appliquent pas pour les aménagements ou extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de logement supplémentaire créé.

7.3 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements ;
- Aux constructions à destination de commerces et activités de service qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe, au sein des espaces publics.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Des emplacements de stationnement verticaux pourront être réalisés.

7.4 - Règles alternatives

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (supérieure à 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le périmètre de l'ORT, des règles alternatives pourront être appliquées au cas par cas, en concertation avec la commune.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- 8.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres (hors trottoirs). Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- 8.3 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
 - Assurer la visibilité au droit de ces accès.
- 8.4 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.
- 8.5 Les occupations et utilisations du sols doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Dans le cas des logements collectifs, un emplacement de stockage de containers de déchets ménagers sera imposé. Cet espace :

- Sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage,

- Sera caché de la vue du public,
- Et sera facilement nettoyable (point d'eau).

Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée en conformité avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires provenant des piscines, des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Dans le cas des piscines, seules pourront être rejetées les eaux au PH neutre (7). Les opérations de vidanges devront être indiquées au gestionnaire du réseau d'eau afin que celui-ci puisse effectuer un prélèvement le cas échéant

Tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou à l'air libre est proscrit.

9.2.3 - Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Aucun rejet dans les réseaux d'eau usées ne sera autorisé sauf exception technique avérée et dûment justifiée auprès du gestionnaire du réseau d'eaux concerné.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- Ou leur collecte et rétention,
- Si possible, leur réutilisation pour les usages extérieurs : l'arrosage et le remplissage des piscines, etc.

- Si possible, leur réutilisation, sous conditions, pour le fonctionnement des toilettes, des machines à laver et le lavage des sols,
- Si possible, leur réutilisation pour des usages professionnels (non alimentaires), à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier (noue,...).

Pour tout équipement public ou privé générant des eaux de ruissellement de plateforme routière ou de parking, pour les activités artisanales susceptibles de générer des pollutions : en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparations hydrocarbures avant rejet.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uc

Caractère général de la zone

La zone Uc correspond aux extensions récentes des bourgs des communes déléguées ainsi qu'à celles des hameaux des communes déléguées. Cette zone est présente sur les communes déléguées de Malesherbes, Coudray, Orveau-Bellesauve, Manchecourt et Mainvilliers.

Au sein de cette zone, le tissu bâti est relativement lâche et diversifié (ancien et contemporain). La présence du végétal est une caractéristique forte de la zone.

La zone Uc est dédiée à la fonction résidentielle. Conformément aux prescriptions du SCoT, l'implantation de commerces y est interdite.

Les communes déléguées de Malesherbes, Manchecourt et Orveau-Bellesauve possèdent un ou plusieurs monuments historiques.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UC1 - Constructions interdites

Sont interdits en zone Uc :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les constructions à usage industriel.
- Les nouvelles constructions à destination de commerces et activités de services.
- Les entrepôts.
- Les campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs et stationnements de caravanes.
- L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction
- Les golfs.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le 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.

Article UC2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et à la tranquillité ;
- ✓ D'être compatible, le cas échéant, avec les dispositions fixées dans les OAP thématiques.

- 2.1 Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UC1, à condition d'être compatible avec la fonction essentiellement résidentielle.
- 2.2 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.
- 2.4 Les extensions, adaptations et aménagements des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles soient liées à une entreprise déjà existante à la date d'approbation du PLU.

Article UC3 - Mixité sociale

Non règlementée.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.2 Hauteur des constructions

4.2.1 – Modalités de calcul

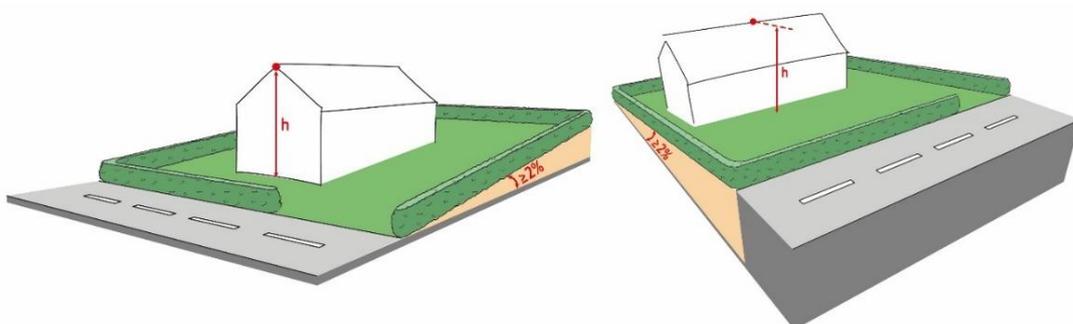
La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc. ;
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelables ;
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conforme au présent règlement.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



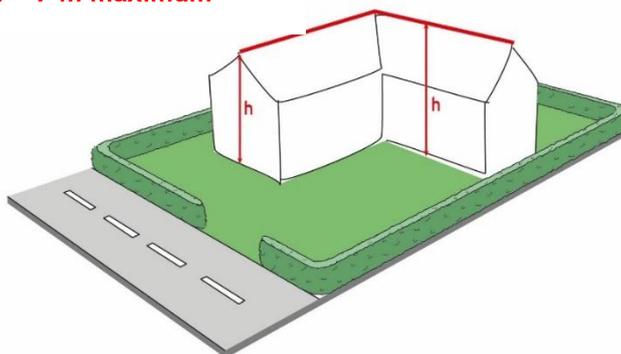
La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie.

4.2.2 – Dispositions générales

Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

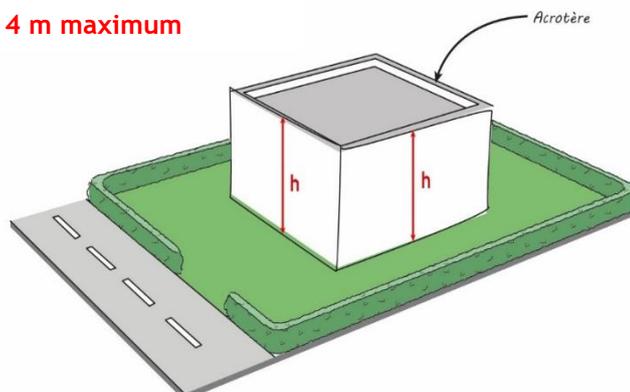
h = 7 m maximum



Constructions à toiture plate ou à monopan

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.

h = 4 m maximum



Constructions annexes

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

4.2.3 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La hauteur maximale des constructions fixées aux articles précédents peut être dépassée pour assurer une continuité de hauteur avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne, sauf pour les toitures plates ;

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques

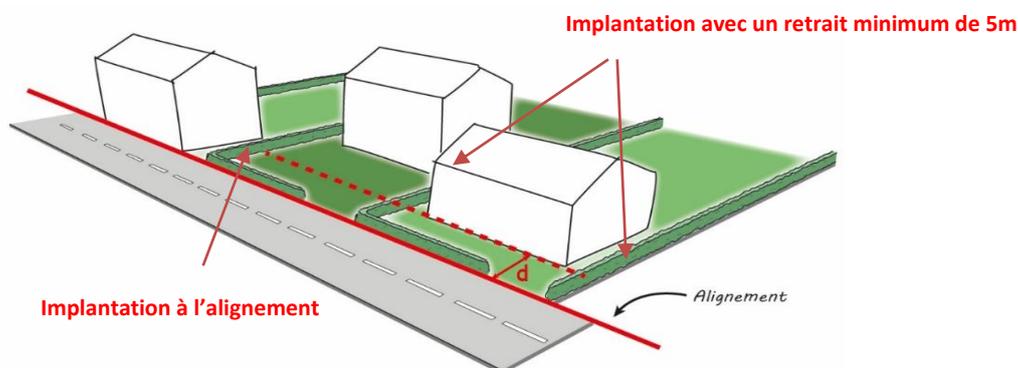
Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, à l'exception des voies dédiées aux circulations douces.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.



Dispositions particulières

Une implantation en retrait par rapport à la voie principale différente de celle prévue ci-dessus est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine, c'est-à-

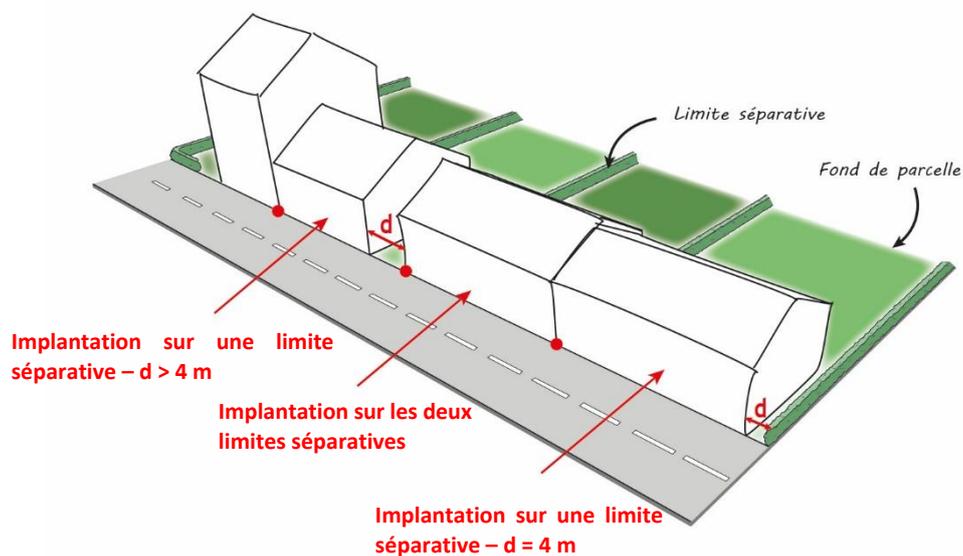
dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne, ou pour assurer le maintien d'un mur ancien de qualité présent à l'alignement.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 4 mètres.



Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 1 mètre mesurée depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

4.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une unité foncière

Non réglementée.

Article UC5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc. ne doivent pas rester apparents. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.

Pour l'ensemble des constructions, sont interdits :

- Le ton blanc pur (RAL 9010)
- Les couleurs criardes
- Les aspects brillants et réfléchissants

Pour les constructions principales et leurs extensions :

- Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel.
- Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige ou de teinte similaire.

Pour les constructions annexes :

- La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au précédent alinéa sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

5.1.2 - Caractéristiques des percements

Dispositions générales

Pour toutes les constructions :

- Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade ;
- Les menuiseries doivent être dans une teinte locale ;
- Les coffres de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont proscrits ;
- Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie ;
- Les « chiens assis » ou lucarnes jacobines sont interdits sauf en cas d'extension d'une construction existante présentant des ouvertures de ce type.



Le blanc pur (RAL 9010) est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

5.1.3 - Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Pour les constructions existantes destinées à l'habitation :

- La réfection d'une couverture doit permettre de conserver ou restituer l'aspect d'origine ou similaire.

Pour les constructions neuves destinées à l'habitation :

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, et reprendra les couleurs des motifs architecturaux locaux ;
- Pour les toitures à pans, seules les ardoises, tuiles plates ou mécaniques et/ou aspect ardoisé seront autorisées, ainsi que des matériaux d'aspect similaire ;
- Seules les rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées ;
- L'inclinaison des toitures doit être comprise entre 30° et 40° ;
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.

Pour les constructions annexes :

- Les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction de celles de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.

Dispositions particulières

Des toitures à plus d'un versant ou à un seul versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural, ni à la qualité urbaine des lieux.

Des solutions alternatives pourront être acceptées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, au cas par cas, après accord de la commune.

Des matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées, ainsi que pour les serres et abris de piscine.

En cas de construction principale nouvelle avec toiture terrasse, la toiture doit être fonctionnalisée en mettant en place, au choix, au moins une des solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du précédent alinéa sont autorisées à condition de respecter une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Les installations de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Une pose au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture sera recherchée.

5.1.4 – Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et en continuité des clôtures adjacentes.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés) surmontées d'un grillage.

Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En cas de haie, l'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement. L'emploi d'essences de la famille du thuya ou de bambous pour les clôtures est interdit.

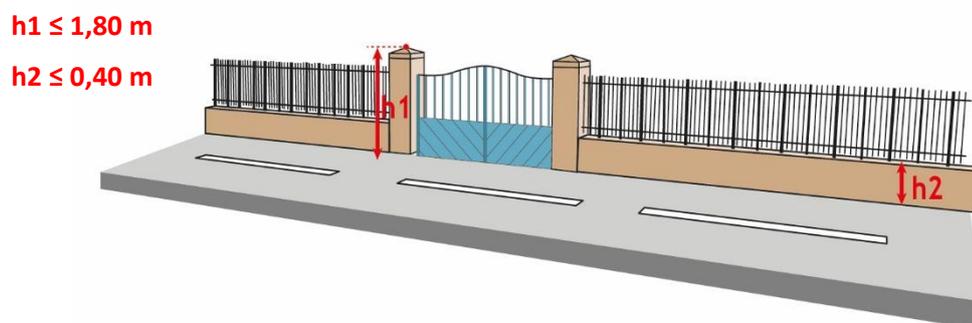
Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées, ou remplacées à l'identique ou similaire, si leur état n'en permet pas la conservation.

Sur les voies publiques et privées, et emprises publiques, à l'exception des voies dédiées aux circulations douces :

Les clôtures et portails ne peuvent pas être de couleur blanc pur (RAL 9010), même partiellement.

Les clôtures, hors portails et portillons, seront constituées :

- Soit d'un grillage d'1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie végétale ;
- Soit d'un mur bahut d'1,40 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse d'une hauteur maximum d'1,80 mètre, permettant la perméabilité visuelle, accompagné ou non d'une haie.



Les murs pleins sont interdits.

Les portails et portillons n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur maximum.

Sur les limites séparatives :

- Les doubles clôtures sont interdites ;
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres ;
- Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou avec un soubassement composé d'une plaque de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés). Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées.

Une hauteur différente de celle prescrite à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ou l'aspect ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UC6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

En zone Uc, les terrains doivent comprendre au moins 40% de leur superficie en espace verts de pleine terre. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations au choix :

- De haie au port libre ;
- D'arbres isolés ;
- De bosquets d'arbres ;
- D'alignement d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul

tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

L'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental favorisant la perméabilité des sols.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 350 m² d'espace de pleine terre, et d'au moins un arbre par unité foncière.

Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, sauf en cas de création d'ombrières photovoltaïques.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UC7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

7.1.1 – Modalités d'application et de calcul

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies au sein de l'article 7 sont applicables aux nouvelles constructions principales, ainsi qu'aux changements de destination portant création de nouveaux besoins de stationnement. Dans ces cas, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.

En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.

En cas de division foncière ou de division d'une habitation existante en plusieurs logements :

- Les nouvelles constructions sont soumises au présent article ;
- Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, alors le calcul s'effectue par tranche entière entamée.

7.1.2 – Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

7.2 – Règles applicables pour les véhicules motorisés

Destination / sous-destination	Normes
Exploitation agricole & forestière	Non réglementé.
Habitation	<p><u>Logement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ; - Pour les logements collectifs : au minimum 1 place de stationnement par logement - Pour les autres logements : au minimum 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher. <p><u>Hébergement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les résidences universitaires et les hébergements destinés aux personnes âgées : au maximum 1 place pour 3 hébergements.
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des normes ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

Les dispositions de l'article 7.2 ne s'appliquent pas pour les aménagements ou extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de logement supplémentaire créé.

7.3 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements ;

- Aux constructions à destination de commerces et activités de service qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe, au sein des espaces publics.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Des emplacements de stationnement verticaux pourront être réalisés.

7.4 - Règles alternatives

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (supérieure à 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le périmètre de l'ORT, des règles alternatives pourront être appliquées au cas par cas, en concertation avec la commune.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- 8.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres (hors trottoirs). Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

8.3 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

8.4 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

8.5 Les occupations et utilisations du sols doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Dans le cas des logements collectifs, un emplacement de stockage de containers de déchets ménagers sera imposé. Cet espace

- Sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage,
- Sera caché de la vue du public,
- Et sera facilement nettoyable (point d'eau).

Article UC9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée en conformité avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires provenant des piscines, des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Dans le cas des piscines, seules pourront être rejetées les eaux au PH neutre (7). Les opérations de vidanges devront être indiquées au gestionnaire du réseau d'eau afin que celui-ci puisse effectuer un prélèvement le cas échéant

Tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou à l'air libre est proscrit.

9.2.3 - Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Aucun rejet dans les réseaux d'eau usées ne sera autorisé sauf exception technique avérée et dûment justifiée auprès du gestionnaire du réseau d'eaux concerné.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- Ou leur collecte et rétention,
- Si possible, leur réutilisation pour les usages extérieurs : l'arrosage et le remplissage des piscines, etc.
- Si possible, leur réutilisation, sous conditions, pour le fonctionnement des toilettes, des machines à laver et le lavage des sols,
- Si possible, leur réutilisation pour des usages professionnels (non alimentaires), à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier (noue,...).

Pour tout équipement public ou privé générant des eaux de ruissellement de plateforme routière ou de parking, pour les activités artisanales susceptibles de générer des pollutions : en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparations hydrocarbures avant rejet.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ue

Caractère général de la zone

La zone Ue correspond aux secteurs accueillant les équipements d'intérêt collectif et les constructions de services publics. Cette zone est destinée à l'implantation préférentielle des grands équipements, notamment ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

La commune déléguée de Malesherbes est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Essonne qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UE1 - Constructions interdites

Sont interdits en zone Ue :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les commerces de gros ;
- Les restaurants ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les campings ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs et stationnements de caravanes ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidentiels démontables ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les golfs.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent aux conditions imposées à cet article.

Article UE2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ Du respect des dispositions du PPRI,
- ✓ D'être compatibles, le cas échéant, avec les dispositions fixées dans les OAP thématiques,
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et à la tranquillité.

2.1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.

2.2 Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à condition :

- Qu'elles soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone ;
- Et que l'habitation n'occupe pas plus de 30% de la surface de plancher totale du bâtiment ;
- Et qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités, ou qu'il s'agisse d'un internat lié à un établissement scolaire sur le site ou aux abords.

Article UE3 - Mixité sociale

Non règlementée.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Non réglementée.

4.2 Hauteur des constructions

Non réglementée.

4.3 Implantation des constructions

Non réglementée.

Article UE5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Caractéristiques des façades

Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

L'animation des façades par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural doit être recherchée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

Le ton blanc pur (RAL 9010) est interdit.

5.1.2 - Caractéristiques des percements

Non réglementées.

5.1.3 - Caractéristiques des toitures

Non réglementées.

5.1.4 – Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et en continuité des clôtures adjacentes.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés) surmontées d'un grillage.

Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En cas de haie, l'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement. L'emploi d'essences de la famille du thuya ou de bambous pour les clôtures est interdit.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées, ou remplacées à l'identique ou similaire, si leur état n'en permet pas la conservation.

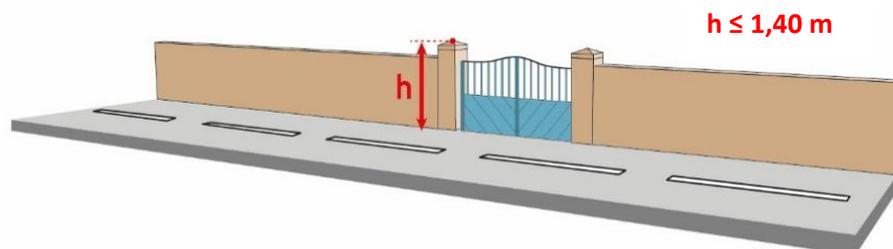
Une hauteur différente pourra être admise pour certaines clôtures, après examen au cas par cas de la commune.

Sur les voies publiques et privées, et emprises publiques, à l'exception des voies dédiées aux circulations douces :

Les clôtures et portails ne peuvent pas être de couleur blanc pur (RAL 9010), même partiellement.

Les clôtures, hors portails et portillons, seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'1,40 mètre de hauteur maximum avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;

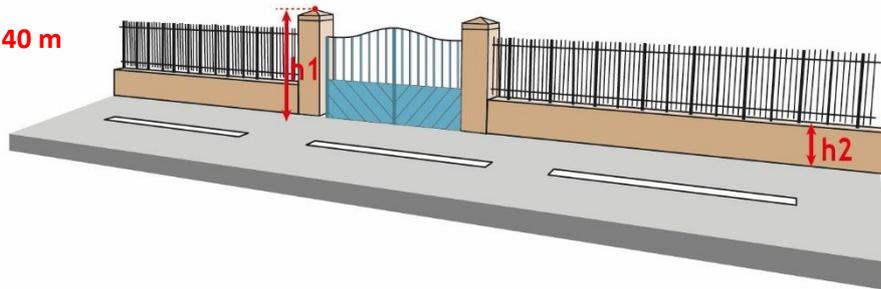


- Soit d'un grillage d'1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie végétale ;

- Soit d'un mur bahut d'1,40 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse d'une hauteur maximum d'1,80 mètre, permettant la perméabilité visuelle, accompagné ou non d'une haie.

$h1 \leq 1,80 \text{ m}$

$h2 \leq 0,40 \text{ m}$



Les portails et portillons n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur maximum.

Sur les limites séparatives :

- Les doubles clôtures sont interdites ;
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres ;
- Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou avec un soubassement composé d'une plaque de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés). Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UE6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

En zone Ue, les terrains doivent comprendre au moins 20% de leur superficie en espace verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations au choix :

- De haie au port libre ;
- D'arbres isolés ;
- De bosquets d'arbres ;
- D'alignement d'arbres.

6.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

L'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental favorisant la perméabilité des sols.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UE7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

7.1.1 – Modalités d'application et de calcul

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies au sein de l'article 7 sont applicables aux nouvelles constructions principales, ainsi qu'aux changements de destination portant création de nouveaux besoins de stationnement. Dans ces cas, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.

En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.

En cas de division foncière ou de division d'une habitation existante en plusieurs logements :

- Les nouvelles constructions sont soumises au présent article ;
- Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, alors le calcul s'effectue par tranche entière entamée.

7.1.2 – Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

7.2 – Règles applicables pour les véhicules motorisés

Destination / sous-destination	Normes
Exploitation agricole & forestière	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des normes ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

7.3 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements ;
- Aux constructions à destination de commerces et activités de service qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe, au sein des espaces publics.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Des emplacements de stationnement verticaux pourront être réalisés.

7.4 - Règles alternatives

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (supérieure à 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération ;

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le périmètre de l'ORT, des règles alternatives pourront être appliquées au cas par cas, en concertation avec la commune.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- 8.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- 8.3 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :
- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
 - Assurer la visibilité au droit de ces accès.
- 8.4 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.
- 8.5 Les occupations et utilisations du sols doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.
- Dans le cas des logements collectifs, un emplacement de stockage de containers de déchets ménagers sera imposé. Cet espace :
- Sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage,
 - Sera caché de la vue du public,
 - Et sera facilement nettoyable (point d'eau).

Article UE9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée en conformité avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseaux public d'assainissement, lors de sa future construction.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires provenant des piscines, des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Dans le cas des piscines, seules pourront être rejetées les eaux au PH neutre (7). Les opérations de vidanges devront être indiquées au gestionnaire du réseau d'eau afin que celui-ci puisse effectuer un prélèvement le cas échéant

Tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou à l'air libre est proscrit.

9.2.3 - Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Aucun rejet dans les réseaux d'eau usées ne sera autorisé sauf exception technique avérée et dûment justifiée auprès du gestionnaire du réseau d'eaux concerné.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- Ou leur collecte et rétention,
- Si possible, leur réutilisation pour les usages extérieurs : l'arrosage et le remplissage des piscines, etc.
- Si possible, leur réutilisation, sous conditions, pour le fonctionnement des toilettes, des machines à laver et le lavage des sols,
- Si possible, leur réutilisation pour des usages professionnels (non alimentaires), à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier (noue,...).

Pour tout équipement public ou privé générant des eaux de ruissellement de plateforme routière ou de parking, pour les activités artisanales susceptibles de générer des pollutions : en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparations hydrocarbures avant rejet.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ux

Caractère général de la zone

La zone UX est une zone dédiée à des activités économiques. Ces zones dédiées à des activités économiques sur le territoire du Malesherbois se structurent sur la base d'une hiérarchie définie à travers le SCoT en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- **Zone d'activités dite stratégique et site commercial de périphérie, le secteur Ux1.** Elle est située sur la commune déléguée de Malesherbes le long de la RD 24 et de la RD 949, dédiée aux activités industrielles. Elle a pour vocation d'accueillir prioritairement les activités industrielles et à celles générant des nuisances.
- **Zone d'activités dite de proximité et site commercial de périphérie, le secteur Ux2.** Elle est située sur la commune déléguée de Malesherbes (zone d'activités au lieudit « Haut de Vauluizard »), dédiées aux activités artisanales et aux services à la personne. Cette zone a pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Elle constitue également un site commercial de périphérie identifié dans le SCoT où les nouvelles activités commerciales sont autorisées avec une surface de plancher minimale de 300m² et maximale de 4500m². Les entrepôts sont interdits. On rappellera que par entrepôt, il est entendu les structures de logistique. En effet, les entrepôts de stockage d'un artisan sont liés à la destination principale de l'activité et sont donc considérés comme des activités artisanales au titre du code de l'urbanisme. Les activités industrielles sont interdites afin de privilégier leur implantation au sein de la zone d'activité dite stratégique.
- **Zone d'activités dite de proximité, le secteur Ux3.** Elle est située sur la commune déléguée de Manchecourt le long de la RD 27, dédiée aux activités artisanales et aux services à la personne ; l'imprimerie Maury y est implantée. Cette zone relais permet de maintenir une activité de proximité notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, *in fine*, de réduire les déplacements domicile-travail. Elle a pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites (mais celles existantes peuvent évoluer). Les entrepôts sont interdits. On rappellera que par entrepôt, il est entendu les structures de logistique. En effet, les entrepôts de stockage d'un artisan sont liés à la destination principale de l'activité et sont donc considérés comme des activités artisanales au titre du code de l'urbanisme.

Cette zone comprend également le secteur suivant :

- **Secteur Uxm** qui correspond à l'Atelier Musée de l'Imprimerie (AMI), implanté au cœur de la zone d'activités de Malesherbes.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UX1 - Constructions interdites

Sont interdits en zone Ux, à l'exception du secteur Uxm :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations autres que celles mentionnées à l'article UX2.
- Les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UX2.
- Les cinémas.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.

1.1 En secteur Ux2, sont également interdits :

- Les nouvelles activités industrielles,
- Les nouveaux entrepôts logistiques.

1.2 En secteur Ux3, sont également interdits les nouveaux entrepôts logistiques.

1.3 En secteur Uxm, toutes les occupations et utilisations du sol visées autres que celles visées à l'article UX2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le 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.

Article UX2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ D'être compatibles, le cas échéant, avec les dispositions fixées dans les OAP thématiques.

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.

2.2 Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.3 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes.

- 2.4 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions à usage industriels ou des entrepôts existants.
- 2.5 Les dépôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone et qu'ils soient, si possible, non visibles depuis la voie publique ou dissimulés.
- 2.6 En secteurs Ux1 et Ux2, sont également autorisées les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, et les constructions à usage de commerces de gros à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300m² et n'excède pas 4500 m² (incluant les bâtiments existants), et qu'elles ne constituent pas une galerie marchande.
- 2.7 En secteur Ux3, les constructions à usage industriel sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité industrielle existante dans la zone lors de l'approbation du PLU.
- 2.8 En secteur Uxm, seules sont admises, à condition d'être liées au fonctionnement de l'Atelier Musée de l'Imprimerie :
- Les constructions et installations à destination des salles d'art et de spectacle
 - Les hébergements hôteliers.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UX3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Modalités de calcul

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur, etc.).

Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

3.2.2 - Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :

- 20 mètres en secteur Ux1.
- 15 m en secteurs Uxm, Ux2 et Ux3.

3.2.3 – Dispositions particulières

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

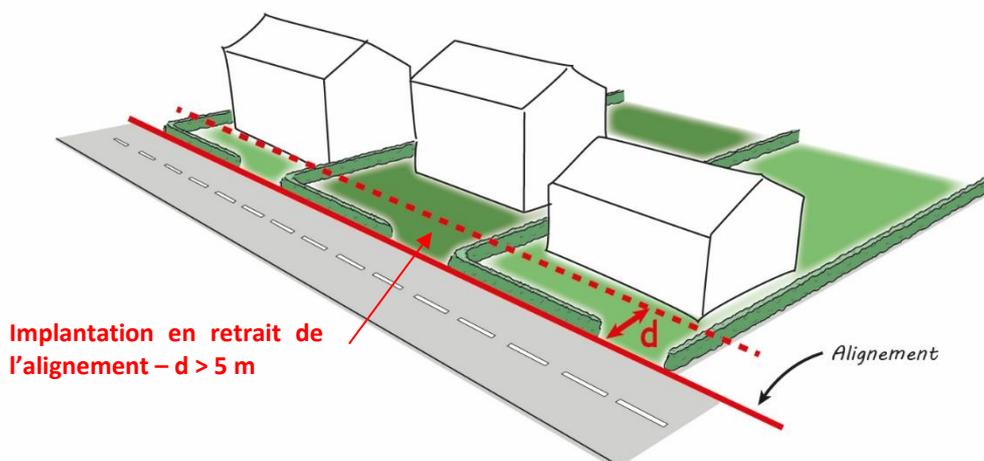
Dispositions générales

En secteur Ux3, en dehors des zones agglomérées, le long de la RD 2152, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ce retrait ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires :

- Aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Ou aux réseaux d'intérêt public.

Dans les autres cas, les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des postes de gardiennage de moins de 20 m² de surface de plancher pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.



Dispositions particulières

L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme peuvent être réalisées :

- Soit dans le respect du présent article ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante, sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à 10 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitations (U ou AU).

Ces zones non bâties doivent être soigneuses entretenues.

Dispositions particulières

L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme peuvent être réalisées :

- Soit dans le respect du présent article
- Soit dans le prolongement de la construction existante, sans aggraver la non-conformité.

3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une unité foncière

Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux constructions sur une même unité foncière.

En cas de nécessité technique liée du process industriel, une distance différente pourra être autorisée, après examen au cas par cas par la commune.

Article UX4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Caractéristiques des façades

Dispositions générales

Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées.

Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits.

L'emploi de couleur criardes est interdit.

Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

Dispositions particulières

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au précédent alinéa sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

4.1.2 - Caractéristiques des percements

Non réglementé.

4.1.3 - Caractéristiques des toitures

Les toitures à pans comprendront deux pans minimums.

Les toitures plates sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

4.1.5 – Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et en continuité des clôtures adjacentes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2.5 mètres, sur les voies publiques et privées, et emprises publiques, ainsi que sur les limites séparatives.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 50 cm maximum (dont 20 cm enterrés) surmontées d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En cas de haie, l'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement. L'emploi d'essences de la famille du thuya ou de bambous pour les clôtures est interdit.

Les éléments techniques devront être rassemblés au même endroit et intégrés à la clôture.

Les clôtures implantées sur les limites entre une zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :

- Soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées ;
- Soit d'une haie composée d'essences diversifiées.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementées.

Une hauteur différente de celle prescrite à l'alinéa précédent pourra être autorisée :

- Pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des impératifs de sécurité dûment justifiés.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UX5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Au minimum 30% de la surface totale du terrain doit être non imperméabilisée.

Les surfaces de stationnement devront, de préférence, être réalisées dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaire, mélange terre/pierre engazonné.

5.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les espaces verts contenus dans les 5 mètres non constructibles par rapport à l'alignement devront être particulièrement soignés.

Les plantations devront être composées d'essences majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau.

Article UX6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

6.1.1 – Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies au sein de l'article 7 sont applicables aux nouvelles constructions principales, ainsi qu'aux changements de destination portant création de nouveaux besoins de stationnement. Dans ces cas, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.

En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises au présent article ;
- Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, alors le calcul s'effectue par tranche entière entamée.

6.1.2 – Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée, et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente de 250 m² minimum pour les véhicules poids lourds est exigé sur l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 3000 m².

Les espaces de stationnement devront être couverts par des panneaux photovoltaïques dans la mesure du possible.

La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.

6.2 - Règle applicable pour les véhicules motorisés

Dans l'ensemble de la zone Ux à l'exception du secteur Ux3, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.

Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

La plantation d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement est exigée pour pouvoir offrir des places ombragées, sauf si les espaces de stationnement sont couverts par des ombrières photovoltaïques.

Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces obligations ne s'appliquent pas aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.3 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.

6.4 - Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux extensions limitées (moins de 10 m²) de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX7 – Desserte par les voies publiques ou privées

- 7.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 7.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres (hors trottoirs).
- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- 7.3 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
 - Assurer la visibilité au droit de ces accès.
- 7.4 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UX8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée en conformité avec les réglementations en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseaux public d'assainissement, lors de sa future construction.

8.2.3 - Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Aucun rejet dans les réseaux d'eau usées ne sera autorisé sauf exception technique avérée et dûment justifiée auprès du gestionnaire du réseau d'eaux concerné.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- Leur collecte et rétention si l'infiltration n'est pas techniquement possible,
- Si possible, leur réutilisation pour les usages extérieurs (l'arrosage des espaces végétalisés),
- Si possible, leur réutilisation, sous conditions, pour le fonctionnement des toilettes, des machines à laver et le lavage des sols,
- Si possible, leur réutilisation pour des usages professionnels (non alimentaires), à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier (noue,...).
-

Pour tout équipement public ou privé générant des eaux de ruissellement de plateforme routière ou de parking, pour les activités artisanales susceptibles de générer des pollutions : en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparations hydrocarbures avant rejet.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE III

ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU

Caractère général de la zone

La zone AU de la commune du Malesherbois, se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Elles constituent donc les futurs quartiers de la commune du Malesherbois. Ces zones sont des zones qui ont pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions.

Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

- Une **opération au fur et à mesure**. Dans ce cadre, les opérations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc...). Ces secteurs ont été nommés **AUa**.
- Une **opération d'aménagement d'ensemble**. Dans ce cadre, la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente. Ces secteurs ont été nommés **AUb**.

Il est à noter que les zones AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui subordonnent, en complément du règlement, les demandes d'autorisations. Ces OAP fixent également, conformément au Code de l'Urbanisme, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs retenus par la commune.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU1 - Constructions interdites

Sont interdits dans la zone AU :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs et stationnement de caravanes.
- L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les golfs.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AU2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) ;
- ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- ✓ Que l'aménagement de la zone se fasse au fur et à mesure pour les secteurs AUa ;
- ✓ Que l'aménagement de la zone se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les secteurs AUb.

- 2.1 Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AU1.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.
- 2.3 Les nouvelles constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² et que la surface de vente soit inférieure à 200 m² par bâtiment.

Article AU3 - Mixité sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

4.2 Hauteur des constructions

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

4.3 Implantation des constructions

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

Article AU5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

5.1 Aspect extérieur des constructions

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

Article AU6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

En zone AU, les terrains doivent comprendre au moins 40% de leur superficie en espace verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations au choix :

- De haie au port libre ;
- D'arbres isolés ;
- De bosquets d'arbres ;
- D'alignement d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les plantations devront être composées d'essences locales, non invasives, et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

L'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental favorisant la perméabilité des sols.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 350 m² d'espace de pleine terre.

Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Article AU7 – Stationnement

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

Article AU9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

9.2 Assainissement

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Le règlement applicable est celui de la zone Ub.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUx

Caractère général de la zone

Les zones AUx de la commune du Malesherbois se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent toutes les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AUx. Elles visent à accueillir des activités plus nuisantes que dans les secteurs mixtes (zones Ua, Ub, Uc) et doivent pouvoir être aménagées pour accueillir des entreprises avec des besoins importants en équipements et en foncier.

La zone AUx comprend **l'extension de la zone d'activités dite stratégique et site commercial de périphérie du SCoT, le secteur AUx**. Elle est située sur la commune déléguée de Malesherbes (zone industrielle à l'entrée Ouest de Malesherbes), destinée en priorité à l'accueil d'activités industrielles nécessitant un foncier important, et celles générant des nuisances et un fort trafic (industries et entrepôts). Elle constitue également un site commercial de périphérie identifié dans le SCoT où les nouvelles activités commerciales sont autorisées avec une surface de plancher minimale de 300m² et maximale de 4500m².

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AUX1 - Constructions interdites

Sont interdits dans la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations autres que celles visées à l'article AUX2.
- Les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article AUX2.
- Les cinémas.
- Les établissements d'enseignement.
- Les équipements sportifs.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les carrières

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUX2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AUX2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU).
- Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme,

- 2.1 Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AUX1.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements de col, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
- 2.3 Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.4 Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail et les constructions à usage de commerces de gros à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300m² et n'excède pas 4500 m² (incluant les bâtiments existants).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUX3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

3.2 Hauteur des constructions

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

3.3 Implantation des constructions

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

Article AUX4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

4.1 Aspect extérieur des constructions

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

Article AUX5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

5.2 Espaces libres et plantations

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

Article AUX6 – Stationnement

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUX7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

Article AUX8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

8.2 Assainissement

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Le règlement applicable est celui de la zone Ux.

TITRE IV

ZONES AGRICOLE & NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Caractère général de la zone

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables, ainsi que certains espaces forestiers. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés. Elle autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La commune déléguée de Malesherbes est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Essonne qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

Les communes déléguées de Malesherbes, Manchecourt et Orveau-Bellesauve possèdent un ou plusieurs monuments historiques.

La zone A comprend des secteurs :

- **Ax** qui correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 1° du code de l'urbanisme. Ces STECAL correspondent aux **activités économiques existantes** sur le territoire (artisanales, bureaux, ...) afin de permettre leurs évolutions.
- **Ac** qui correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 1° du code de l'urbanisme. Ces STECAL correspondent aux **activités commerciales** en zone agricole telles que les silos agricoles. **Ils sont indicés de 1 à 3** afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Ad** qui correspond à un sous-secteur de la zone A, qui n'est pas un STECAL, dans la mesure où aucune construction n'est admise. Ce sous-secteur correspond à une activité de stockage de déchets inertes existante sur les communes déléguées de Coudray et Malesherbes.
- **Ae** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : postes de transformation d'énergie électrique, cimetières, stations d'épurations etc. Pour rappel, ces secteurs ne constituent pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles [...], le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements. » Le secteur renferme notamment les postes de transformation d'énergie électrique sur la commune déléguée de Malesherbes et les cimetières des communes déléguées de Manchecourt, de Mainvilliers et de Labrosse.
- **Ap** qui correspond à une zone agricole à protéger de toute construction (y compris agricole) et installation (telles que les installations de production d'énergies renouvelables) au regard des enjeux paysagers, conformément à l'article L.151-41-1 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le diagnostic avait déterminé la qualité paysagère du territoire du Malesherbois (diversité, cônes de vue sur les églises ou entrées de ville, etc.). Les élus ont décidé, dans le cadre du projet politique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de préserver certains espaces à enjeux. Dans ce cadre, des secteurs de la zone agricole, inconstructibles y compris pour les installations, ont été définis. Ces secteurs peuvent être en ceinture autour des bourgs, en entrée de ville, au sein de grandes plaines, etc. ; il s'agit de figer

le paysage comme un atout majeur pour le développement touristique (et donc économique) du territoire.

- **At** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au titre de l'article L.151-31 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une activité de tourisme et de loisirs en devenir à Nangeville (tiny houses).

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (cf. partie relative à la justification des changements de destination).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A1 - Constructions interdites

Dans l'ensemble de la zone A, homis en secteurs Ac, Ad, Ae, Ap, At et Ax, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation forestière et à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2.

En secteur Ap, toute construction et installation est interdite.

En secteurs Ac, Ad, Ae, At et Ax, seules sont admises les occupations et utilisations visées à l'article A2.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le 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.

Article A2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Ac, Ad, Ae, At et Ax, dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous réserve :

- Du respect des dispositions du PPRI,
- Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme,
- De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 2.1 Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles, y compris pour l'agrotourisme, à condition de constituer un regroupement architectural, c'est-à-dire d'être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation agricole à laquelle elles sont liées, sauf contrainte technique, sanitaire ou de relief dûment justifiée.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles aient pour support l'exploitation.
- 2.3 Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6), l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que les piscines.
- 2.4 Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 2.5 Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.

- 2.6 Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.
- 2.7 En secteur Ax, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de services ou de bureaux, la réfection, les extensions ou les annexes des constructions artisanales, de services et de bureau existantes.
- 2.8 En secteur Ad, seuls sont admis :
- Les aménagements à destination industrielle, à condition d'être associés au fonctionnement d'une installation de stockage de déchets inertes ;
 - Les dépôts de déchets inertes, à condition d'être non visibles depuis le domaine public.
- 2.9 En secteur Ac, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de services ou de bureaux, la réfection, les extensions ou les annexes des constructions commerciales existantes.
- 2.10 En secteur Ae, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics sous réserve :
- De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
 - De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.11 En secteur At, seules sont admises les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de tourisme, à condition qu'elles soient liées à une activité de loisirs et/ou de tourisme.
- 2.12 Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile noire**, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- 2.13 Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile rose**, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions à destination d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLU.

En secteurs Ax et Ac1, l'emprise au sol des nouvelles extensions et annexes des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ac2, l'emprise au sol des constructions nouvelles à la date d'approbation du PLU est fixée à 500 m².

En secteur Ac3, l'emprise au sol des constructions nouvelles à la date d'approbation du PLU est fixée à 100 m².

En secteur At, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300 m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ae, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Modalités de calcul

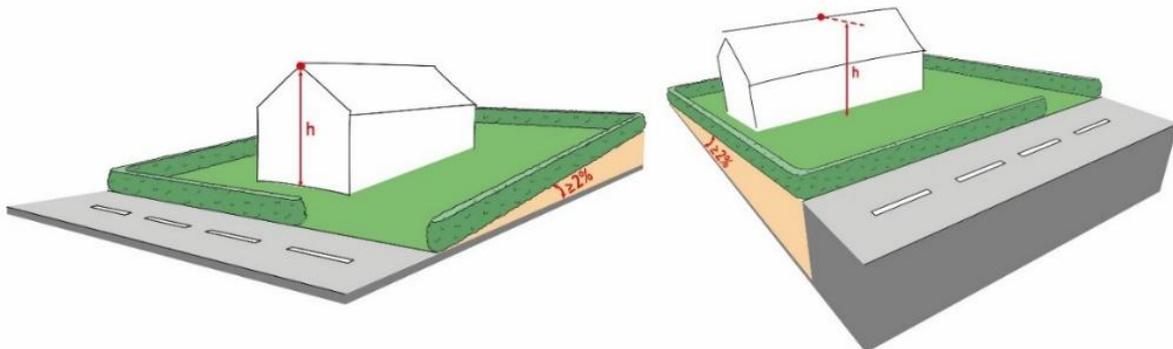
La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur, etc.).

Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

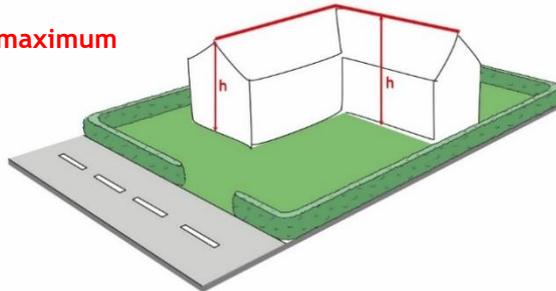


La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie.

3.2.2 - Constructions principales à destination d'habitation

La hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

h = 8 m maximum

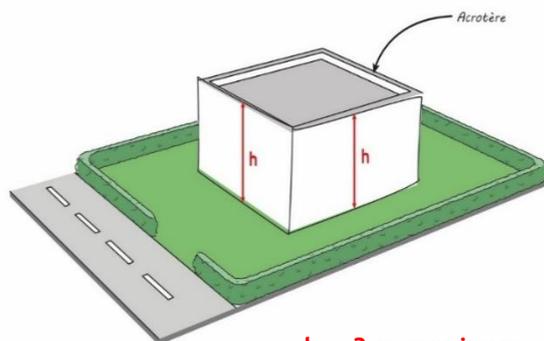
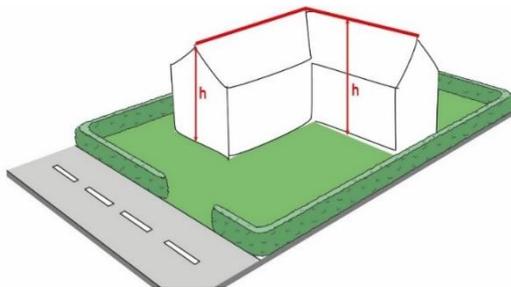


3.2.3 - Constructions annexes

La hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 3.5 mètres pour les constructions avec une toiture à pans ;
- 3 mètres pour les constructions avec une toiture plate.

h = 3,5 m maximum

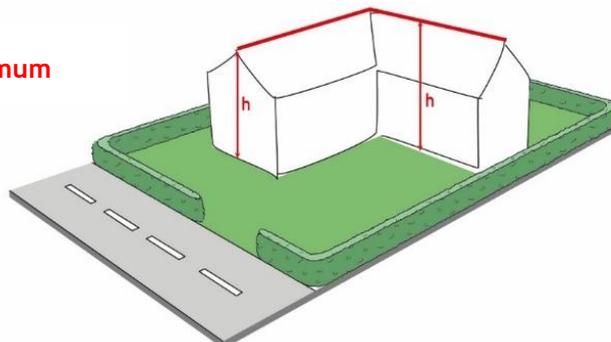


h = 3 m maximum

3.2.4 - Constructions agricoles et sylvicoles

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.

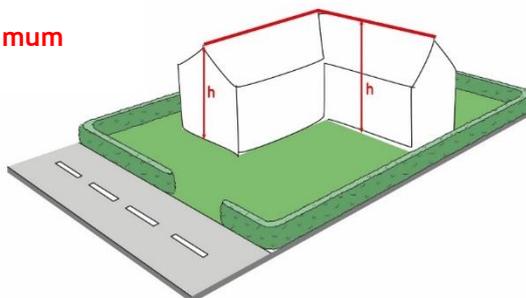
h = 15 m maximum



3.2.5 - Constructions à destination d'activité artisanale, de services, de bureaux et commerciale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.

h = 15 m maximum



3.2.6 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les silos nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Dispositions générales

Toutes les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Le long de la RD 2152 classée route à grande circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres, à compter à partir de l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Pour les extensions et/ou les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes au présent article qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante, sans aggraver la non-conformité.

3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions à destination agricole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Pour les terrains qui jouxtent une zone U ou AU, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 10 mètres minimum depuis ces limites.

Dispositions particulières

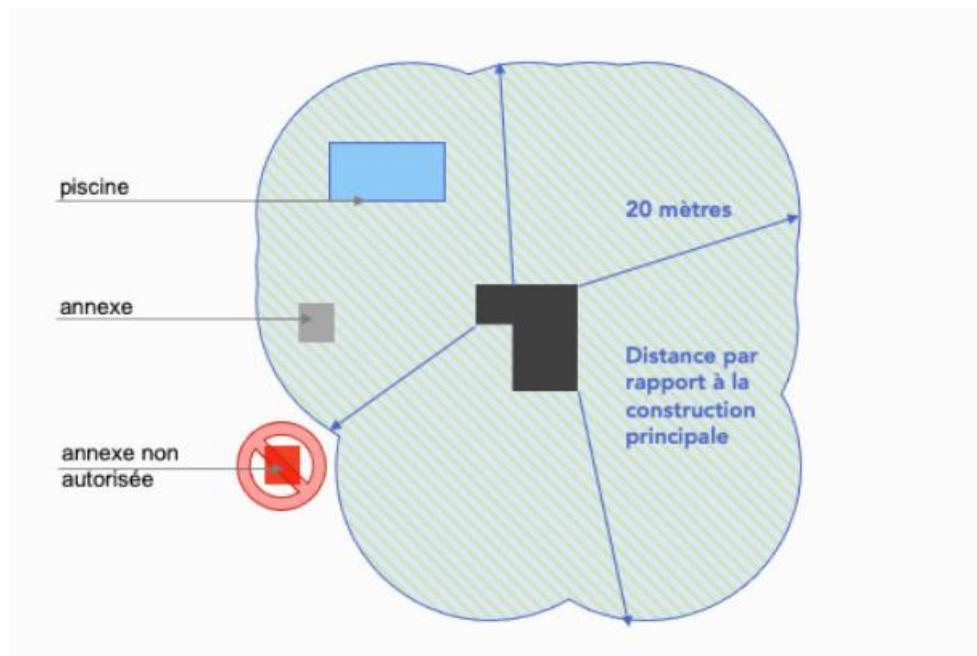
Les annexes, ainsi que les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 1 mètre mesurée en tout point de la construction, ou depuis la limite extérieure du bassin, jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes au présent article peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante, sans aggraver la non-conformité.

3.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaire à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural. Elles devront être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation agricole à laquelle elles sont liées, sauf contrainte sanitaire, technique ou de relief dûment justifiée.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

4.1 Aspect extérieur des constructions

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.1.1 - Caractéristiques des façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à destination d'habitation.

Le blanc pur (RAL 9010) et les couleurs criardes sont interdits.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Pour les constructions principales et leurs extensions :

- Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige ou de teinte similaire ;
- La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

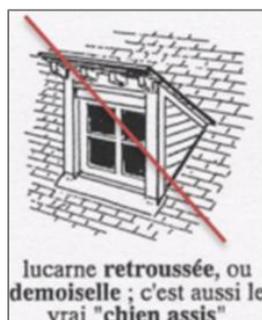
Pour les constructions à destination agricole :

- Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.
- Les éléments techniques inhérents aux installations agricoles (grilles de ventilation, porte de garage, etc.) ainsi que les installations extérieures ou de stockage devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale et paysagère afin d'en réduire l'impact visuel (masque, écran végétal, etc.).
- Dans le cas de constructions réalisées sur une unité foncière comprenant déjà un bâtiment qui ne respecte pas les règles ci-dessus, des dispositions différentes pourront être envisagées pour assurer une meilleure harmonie entre les bâtiments.

4.1.2 - Caractéristiques des percements

Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural de la construction et le rythme de la façade.

Les « chiens assis » et les lucarnes sont interdits.



Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes, les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.3 - Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

Les matériaux apparents en toiture doivent permettre de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils devront avoir un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone.

Pour les constructions principales à destination d'habitation et leurs extensions :

- La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°.
- Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates ou mécaniques et/ou aspect ardoisé, zinc seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire. Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, ou de teintes similaires seront autorisées.

Pour les constructions annexes :

- Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

- Les toitures plates sont également autorisées.
- Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les constructions à destination agricole :

- Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Dispositions particulières

Des matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées, ainsi que pour les serres et abris de piscine.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du précédent alinéa sont autorisées à condition de respecter une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Les installations de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Une pose au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture sera recherchée.

4.1.4 – Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et en continuité des clôtures adjacentes.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrat bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En cas de haie, l'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement. L'emploi d'essences de la famille du thuya ou de bambous pour les clôtures est interdit.

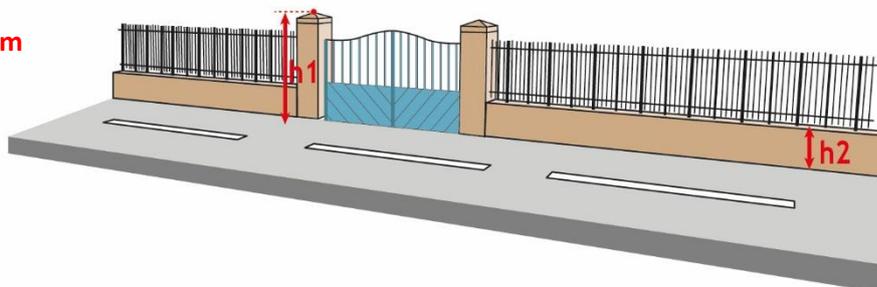
Sur les voies publiques et privées, et emprises publiques :

- Les clôtures et portails ne peuvent être de couleur blanc pur (RAL 9010), même partiellement ;
- Les clôtures, hors portails et portillons, seront constituées :

- Soit d'un grillage d'1,80 mètre de hauteur maximum, doublé d'une haie végétale ;
- Soit d'un mur bahut d'1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse d'une hauteur maximum d'1,80 mètre, permettant la perméabilité visuelle, accompagné ou non d'une haie.

$h1 \leq 1,80 \text{ m}$

$h2 \leq 1 \text{ m}$



- Les portails et portillons n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur maximum.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Une hauteur différente de celle prescrite à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Sans objet.

5.2 Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions à destination agricole devront s'accompagner de la plantation de haies d'essences locales afin de diminuer l'impact des bâtiments et de les intégrer dans le paysage environnant.

D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité (végétation, réserve incendie de type mare, etc.). Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Article A6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres (hors trottoirs).

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.3 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

- 7.4 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée en conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseaux public d'assainissement, lors de sa future construction. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires provenant des piscines, des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Dans le cas des piscines, seules pourront être rejetées les eaux au PH neutre (7). Les opérations de vidanges devront être indiquées au gestionnaire du réseau d'eau afin que celui-ci puisse effectuer un prélèvement le cas échéant

8.2.3 - Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Aucun rejet dans les réseaux d'eau usées ne sera autorisé sauf exception technique avérée et dûment justifiée auprès du gestionnaire du réseau d'eaux concerné.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- Leur collecte et rétention si l'infiltration n'est pas techniquement possible,
- Si possible, leur réutilisation pour les usages extérieurs : l'arrosage et le remplissage des piscines, etc.

- Si possible, leur réutilisation, sous conditions, pour le fonctionnement des toilettes, des machines à laver et le lavage des sols,
- Si possible, leur réutilisation pour des usages professionnels (non alimentaires), à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier (noue,...).

Pour tout équipement public ou privé générant des eaux de ruissellement de plateforme routière ou de parking, pour les activités artisanales susceptibles de générer des pollutions : en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparations hydrocarbures avant rejet.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

Caractère général de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison 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 naturel.

Il est à noter que la zone naturelle de la commune du Malesherbois est ouverte aux constructions et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes.

Cette zone riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques.

La commune déléguée de Malesherbes est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Essonne qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

Les communes déléguées de Malesherbes, Manchecourt et Orveau-Bellesauve possèdent un ou plusieurs monuments historiques.

Cette zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- **Nc** qui correspond à des secteurs sensibles comme les sites Natura 2000 (Vallée de l'Essonne et vallons voisins), les ZNIEFF de type 1 ainsi que les réservoirs de biodiversité et les espaces relais des milieux calcicoles, boisés identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue du diagnostic du PLU.
- **Nzh** qui correspond à des secteurs de zones humides. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif des zones humides mais d'une localisation des principaux milieux à composante humide identifiées et reconnus, au sein de la Trame Verte et Bleue issue du Contrat Global d'Actions Essonne amont réalisé en 2016.
- **Ne** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc... Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ». Il renferme, notamment sur la commune déléguée de Malesherbes, le cimetière et son extension, la piscine, le jardin botanique le long de la RD948, les stades et la coulée verte de la vallée de Doudemont.

La zone N comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N1 - Constructions interdites

Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Nc, Ne et Nzh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation forestière et à l'exploitation agricole ;
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2.

En secteur Nc, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.6 sont interdites.

En secteur Ne, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.7 sont interdites.

En secteur Nzh, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.6.

- Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Le comblement des mares et étangs.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le 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.

Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Nc, Ne, Nzh dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- Du respect des dispositions du PPRI,
- Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme,
- De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1 Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural, c'est-à-dire d'être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation agricole à laquelle elles sont liées, sauf contrainte technique, sanitaire ou de relief dûment justifiée.

2.2 Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme), les extensions, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que les piscines.

- 2.3 Les constructions et les installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.
- 2.4 Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone.
- 2.5 Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- 2.6 En secteur Nc et Nz, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve :
- Du respect des dispositifs du PPRI ;
 - De pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ;
 - De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- et à condition que soient cumulativement démontrées :
- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé,
 - L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable,
 - La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.
- 2.7 En secteur Ne, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics sous réserve de :
- Du respect des dispositifs du PPRI ;
 - D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) ;
 - De pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ;
 - De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLU.

En secteurs Nc, Nz, et Ne, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Modalités de calcul

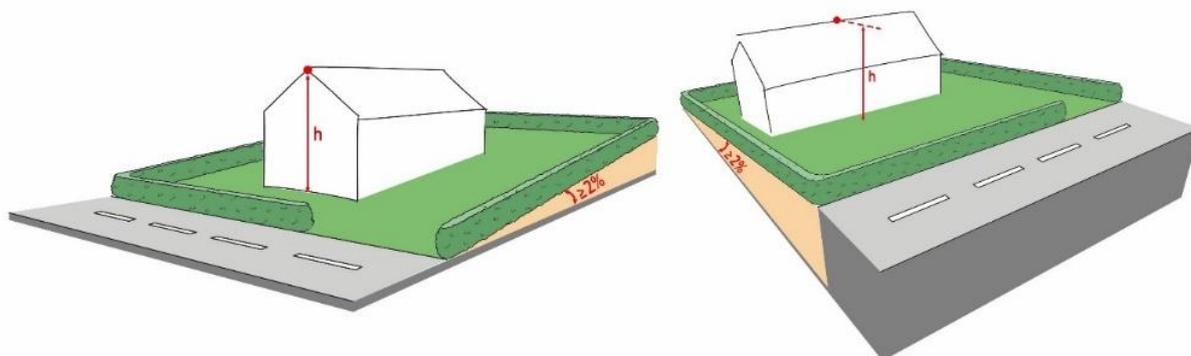
La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable :
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur, etc.).

Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.

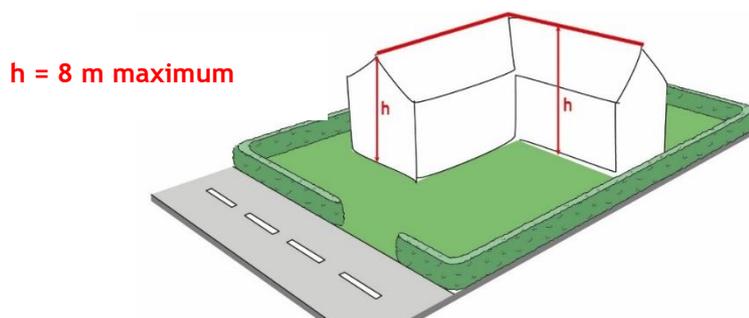
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie.

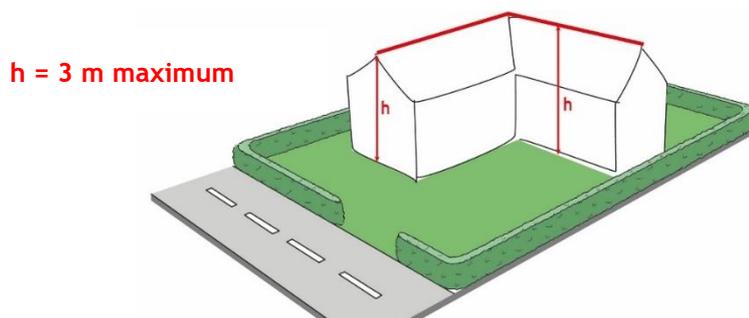
3.2.2 - Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.



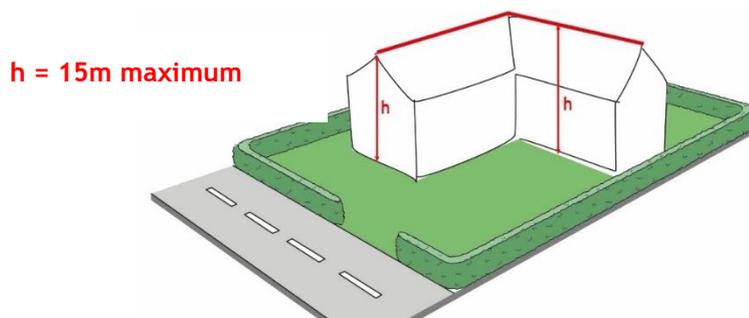
3.2.3 - Constructions annexes à usage d'habitation :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 3 mètres.



3.2.4 - Constructions agricoles et sylvicoles :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.



3.2.5 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les constructions et installations de loisirs situés dans des arbres. Auquel cas la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Dispositions générales

Toutes les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Le long de la RD 2152 classée route à grande circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres, à compter à partir de l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Pour les extensions et/ou les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes au présent article qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante, sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions à usage agricole ou sylvicole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Pour les terrains qui jouxtent une zone U ou AU, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 10 mètres minimum depuis ces limites.

Dispositions particulières

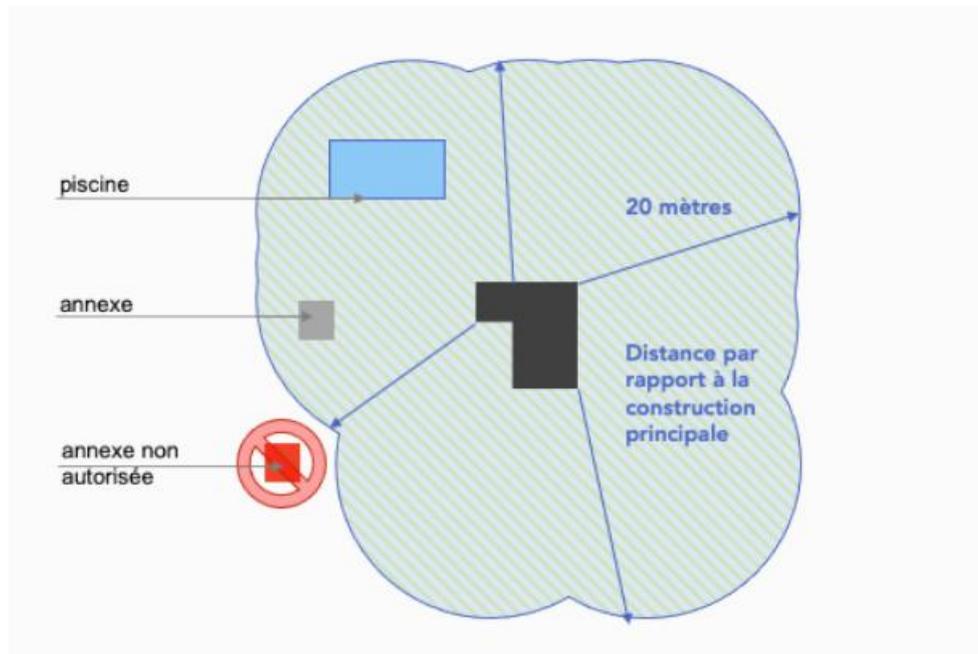
Les annexes, ainsi que les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 1 mètre mesurée en tout point de la construction, ou depuis la limite extérieure du bassin, jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes au présent article peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante, sans aggraver la non-conformité.

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaire à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural. Elles devront être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation agricole à laquelle elles sont liées, sauf contrainte sanitaire, technique ou de relief dûment justifiée.

Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Est annexé au présent règlement un nuancier des teintes et coloris à privilégier pour le bâti (annexe 3), auquel il est conseillé de se reporter pour tout projet.

4.1 Aspect extérieur des constructions

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.1.1 - Caractéristiques des façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation.

Le blanc pur (RAL 9010) et les couleurs criardes sont interdits.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Pour les constructions principales et leurs extensions :

- Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige ou de teinte similaire ;
- La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

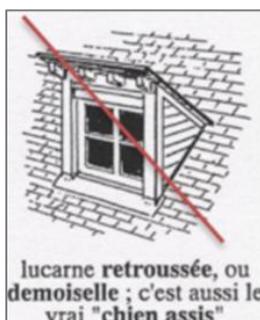
Pour les constructions à usage agricole :

- Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.
- Les éléments techniques inhérents aux installations agricoles (grilles de ventilation, porte de garage, etc.) ainsi que les installations extérieures ou de stockage devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale et paysagère afin d'en réduire l'impact visuel (masque, écran végétal, etc.).
- Dans le cas de constructions réalisées sur une unité foncière comprenant déjà un bâtiment qui ne respecte pas les règles ci-dessus, des dispositions différentes pourront être envisagées pour assurer une meilleure harmonie entre les bâtiments.

4.1.2 - Caractéristiques des percements

Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et le rythme de la façade.

Les « chiens assis » et les lucarnes sont interdits.



Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.3 - Caractéristiques des toitures.

Dispositions générales

Les matériaux apparents en toiture doivent permettre de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils devront avoir un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone.

Pour les constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions :

- La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°.

- Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates ou mécaniques et/ou aspect ardoisé, zinc, seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire. Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, ou de teintes similaires seront autorisées.

Pour les constructions annexes :

- Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.
- Les toitures plates sont également autorisées.
- Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les constructions à usage agricole :

- Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Dispositions particulières

Des matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées, ainsi que pour les serres et abris de piscine.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du précédent alinéa sont autorisées à condition de respecter une harmonie de composition et d'aspect, et de ne pas aggraver la non-conformité.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Les installations de systèmes domestiques solaires ou photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Une pose au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture sera recherchée.

4.1.4 – Caractéristiques des clôtures

Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et en continuité des clôtures adjacentes.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrat bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En cas de haie, l'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement. L'emploi d'essences de la famille du thuya ou de bambous pour les clôtures est interdit.

Sur les voies publiques et privées, et emprises publiques :

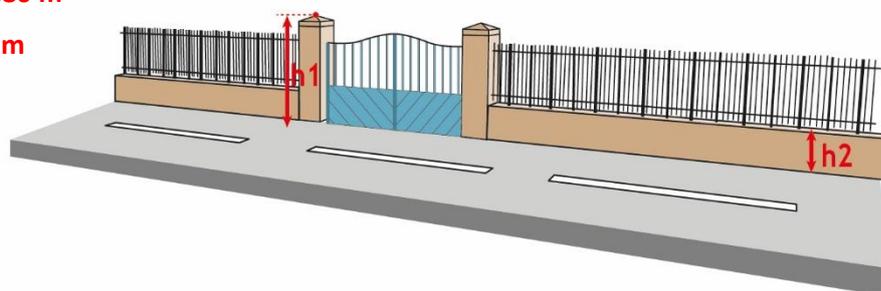
Les clôtures et portails ne peuvent pas être de couleur blanc pur (RAL 9010), même partiellement.

Les clôtures, hors portails et portillons, seront constituées soit :

- D'un grillage d'1,80 mètre de hauteur maximum, doublé d'une haie végétale ;
- D'un mur bahut d'1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse d'une hauteur maximum d'1,80 mètre, permettant la perméabilité visuelle, accompagné ou non d'une haie.

$h1 \leq 1,80 \text{ m}$

$h2 \leq 1 \text{ m}$



Les portails et portillons n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur maximum.

Dispositions particulières

Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Une hauteur différente de celle prescrite à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Une liste d'essence végétales préconisées selon le sol et l'usage envisagé est annexée au présent règlement (annexe 2).

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Sans objet.

5.2 Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront s'accompagner de la plantation de haies d'essences locales.

Article N6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est de 1.5 m².

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées

- 7.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 7.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres (hors trottoirs).

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- 7.3 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :
- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
 - Assurer la visibilité au droit de ces accès.
- 7.4 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée en conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseaux public d'assainissement, lors de sa future construction. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires provenant des piscines, des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Dans le cas des piscines, seules pourront être rejetées les eaux au PH neutre (7). Les opérations de vidanges devront être indiquées au gestionnaire du réseau d'eau afin que celui-ci puisse effectuer un prélèvement le cas échéant

8.2.3 - Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Aucun rejet dans les réseaux d'eau usées ne sera autorisé sauf exception technique avérée et dûment justifiée auprès du gestionnaire du réseau d'eaux concerné.

L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration ou massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- Leur collecte et rétention si l'infiltration n'est pas techniquement possible,
- Si possible, leur réutilisation pour les usages extérieurs : l'arrosage et le remplissage des piscines, etc.
- Si possible, leur réutilisation, sous conditions, pour le fonctionnement des toilettes, des machines à laver et le lavage des sols,
- Si possible, leur réutilisation pour des usages professionnels (non alimentaires), à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales communal (fossé ou canalisation), s'il existe ;
- Dans le fossé non routier (noue,...).

Pour tout équipement public ou privé générant des eaux de ruissellement de plateforme routière ou de parking, pour les activités artisanales susceptibles de générer des pollutions : en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparations hydrocarbures avant rejet.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE 1 – Lexique

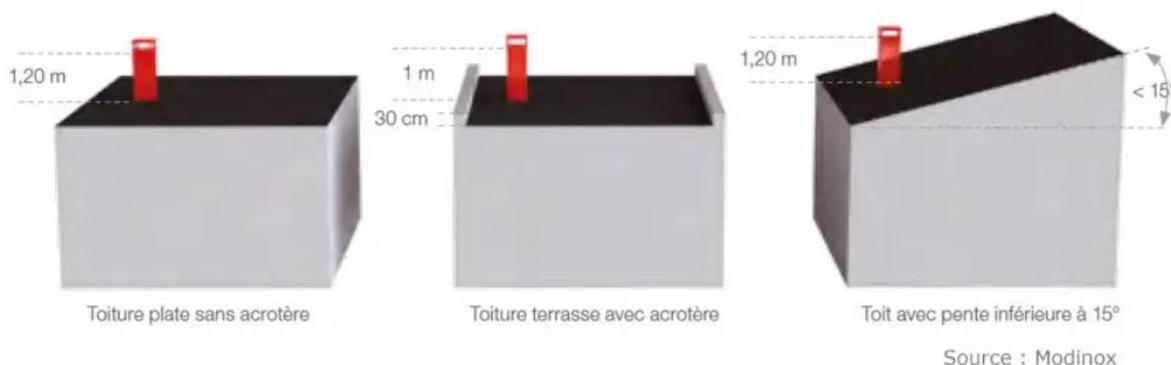
Fiche établie d'après le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Des définitions ont été ajoutées en complément.

Abris de jardin

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

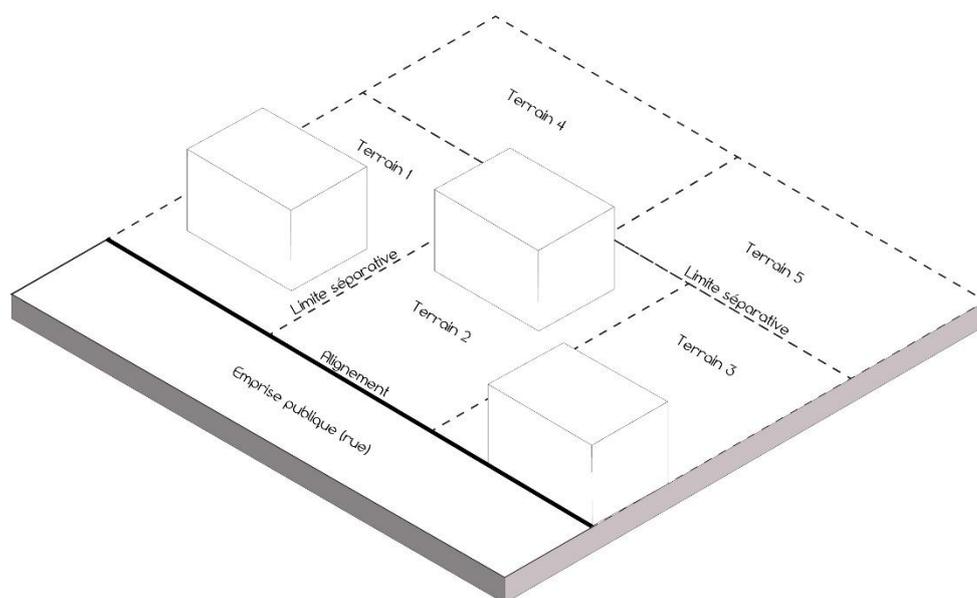
Acrotère

Un acrotère est un muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité. Il sert éventuellement à masquer les éléments en saillies sur une toiture à faible pente.



Alignement

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.



Annexes

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.

Changement de destination

Un changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Plusieurs éléments constituent les clôtures :

- Les portails et portillons permettent l'accès depuis la voie publique ;
- Les murs, murets, grillages permettent de cloisonnement.

Coefficient de biotope (ou coefficient de biotope par surface – CBS)

Désigne la part d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la nature.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement édifiée 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.

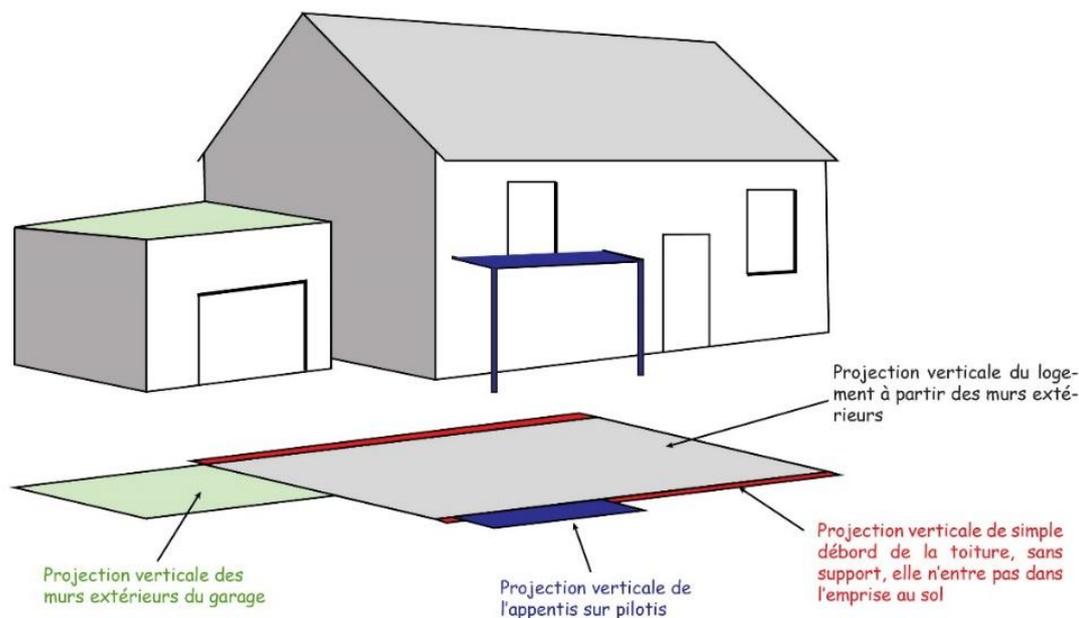
En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée.

Destination

Utilisation principale d'un bâtiment. Plusieurs destinations peuvent être autorisées au sein d'un même bâtiment dans un objectif de mixité fonctionnelle et sociale.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les piscines génèrent également de l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, imperméabilisés ou non. Ils peuvent comprendre les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès. Les espaces libres de pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés.

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Grillage

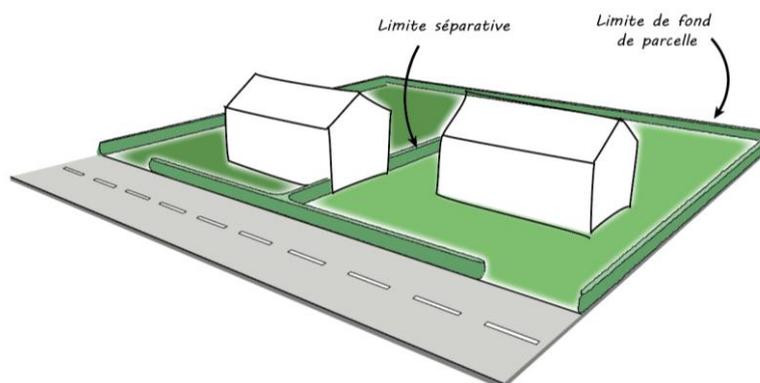
Élément de clôture ajouré, en fer et qui ne bloque pas la vue, tenue par des piquets.

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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Matériaux précaires

Les matériaux précaires concernent tout élément sans durabilité dans le temps et qui, de par sa fragilité, n'a pas vocation à être pérenne (bâche, claustra bois, paille, tôle, ...) :

- Sans durabilité dans le temps : ils ne sont pas conçus pour résister ou perdurer dans le temps ;
- Fragilité : leur nature les rend vulnérables et facilement susceptibles d'être endommagés ;
- Non pérenne : ils n'ont pas vocation à être permanents ou utilisés de manière durable.

Muret

Utilisant les mêmes procédés de construction qu'un mur, le muret est d'une taille inférieure. Dans le cas du PLU du Malesherbois, la hauteur du muret (ou mur bahut) ne saurait dépasser 0.40 m pour les clôtures sur rue, au sein des zones dans lesquelles il est autorisé.

Pleine terre

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Retrait

Retrait imposé pour l'implantation d'une construction par rapport à une limite (soit l'alignement, soit une limite séparative).

Sol naturel

Le sol naturel correspond au sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux projetés (remblais ou déblais).

Unité foncière

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture-terrasse

Toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, donc sans comble. Il peut être végétalisé.

Voie

Sont considérées comme des voies tout passage desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé :

- 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. Elle appartient au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département). L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
- La voie privée est affectée à la circulation terrestre et appartient à une personne privée .

ANNEXE 2 – Essences végétales recommandées

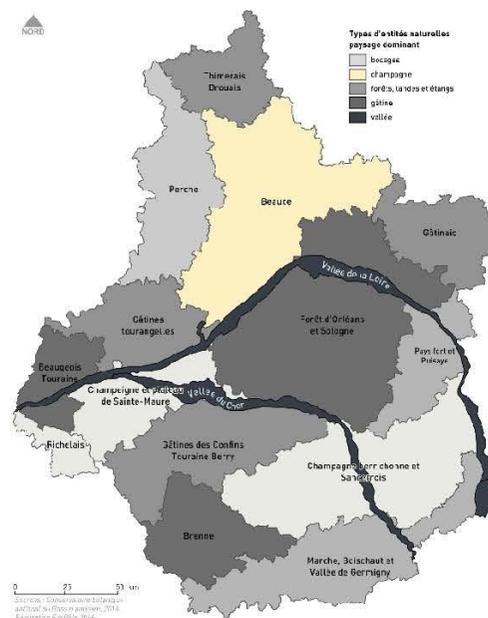
La liste qui suit a été établie par l'Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et le Conservatoire botanique national du bassin parisien.

Planter local ?

Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire



Entité naturelle Beauce



Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire
EcoPôle
3 rue de la Lionne – 45000 Orléans
02.38.53.53.59 – orbcentre@ecopole-regioncentre.fr



Conservatoire botanique national du Bassin parisien
UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité
Muséum national d'Histoire naturelle
61, rue Buffon – CP 53 – 75005 Paris-France
01.40.79.35.54 – cbnbp@mnhn.fr

Arbrisseaux et lianes (hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Daphné lauréele

Daphne laureola L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Février-mars
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme



Chèvrefeuille des bois

Lonicera periclymenum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin à août
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Acide à faiblement calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme
 Fleurs odorantes



Lierre

Hedera helix L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Septembre-octobre
Humidité du sol Sec à humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Plante couvre-sol
 Toxique pour l'Homme

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	<p>Aubépine à deux styles <i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Aubépine à un style <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Frais à humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Très sec à assez humide pH du sol : Très variable Exposition : Lumière à mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)</p>
	<p>Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Mill.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Buis <i>Buxus sempervirens</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Sec à très humide pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Utilisé en vannerie</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Persistant Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Sec pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Ravageur : Pyrale du buis Maladies : Cylindrocladiose (champignon parasite)</p>
	<p>Cerisier de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Cournoillier mâle <i>Cornus mas</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril Humidité du sol : Sec pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Pleine lumière</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Très bon combustible Porte-greffe d'arbres fruitiers</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Très sec à assez sec pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce mellifère ++ Fruits comestibles à maturité (cornouilles), utilisées pour la confection de confitures</p>

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	<h3>Cornouiller sanguin</h3> <p><i>Cornus sanguinea</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Fusain d'Europe</h3> <p><i>Evonymus europaeus</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Mai à juillet Humidité du sol Sec à assez humide pH du sol Neutre à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Faiblement toxique pour l'Homme Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>australis</i> (invasive).</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec à frais pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)</p>	
	<h3>Genêt à balais</h3> <p><i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Genévrier commun</h3> <p><i>Juniperus communis</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Mai à juillet Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Acide Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>reverchonii</i>.</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Persistant Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec pH du sol Très variable Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce allergisante + Utilisation des baies (liqueur, condiments)</p>	
	<h3>Groseillier à maquereau</h3> <p><i>Ribes uva-crispa</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Groseillier rouge</h3> <p><i>Ribes rubrum</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Mars-avril Humidité du sol Frais pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Mi-ombre ou ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce mellifère ++ Fruits comestibles</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Humide pH du sol Faiblement acide à neutre Exposition Mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce mellifère ++ Fruits comestibles (groseilles)</p>	

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES 		Noisetier, Coudrier <i>Corylus avellana</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES   
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai-juin Humidité du sol : Sec pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre		PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Toxique pour l'Homme		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Janvier à mars Humidité du sol : Sec à assez humide pH du sol : Faiblement acide à neutre Exposition : Mi-ombre à ombre		PARTICULARITÉS Espèce allergisante + Fruits comestibles (noisettes) Assez bon combustible
	Prunellier <i>Prunus spinosa</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES  		Rosier des champs <i>Rosa arvensis</i> Huds.		UTILISATIONS POSSIBLES  
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril  Humidité du sol : Sec à très humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre		PARTICULARITÉS Espèce mellifère + Fruits comestibles à l'état blet (prunelles), parfois distillés Porte-greffe d'arbres fruitiers		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Juin-juillet  Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Mi-ombre		PARTICULARITÉS Espèce mellifère +
	Saufe cendré <i>Salix cinerea</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES 		Saufe marsault <i>Salix caprea</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES  
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Humide pH du sol : Très variable Exposition : Pleine lumière		PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Espèce allergisante +		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Frais à très humide pH du sol : Acide à neutre Exposition : Pleine lumière		PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Espèce allergisante +

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	<p>Saufe roux <i>Salix atrocinerea</i> Brot.</p>	<p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> L.</p>	<p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Sec à très humide pH du sol : Acide Exposition : Pleine lumière</p>	<p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce mellifère ++ Espèce allergisante +</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Juin-juillet Humidité du sol : Assez sec à humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Mi-ombre à lumière</p>	<p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures) Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine</p>
	<p>Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i> L.</p>	<p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> L.</p>	<p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc ou marcescent Période de floraison : Mai-juin Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumière ou demi-ombre</p>	<p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Espèce allergisante ++ Toxique pour l'Homme Fleurs très odorantes</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai-juin Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre</p>	<p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère +</p>
	<p>Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> L.</p>	<p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>			
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai-juin Humidité du sol : Frais à très humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre</p>	<p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme</p>			

Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	<h3>Alisier torminal</h3> <p><i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Aulne glutineux</h3> <p><i>Alnus glutinosa</i> (L.) Geartn.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Mai Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Très variable Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Fruits parfois distillés Excellent combustible Maladie : Feu bactérien</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Mars-avril Humidité du sol Très humide pH du sol Acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Graines comestibles pour la faune Espèce allergisante ++ Bois imputrescible</p>	
	<h3>Bouleau verruqueux</h3> <p><i>Betula pendula</i> Roth</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Charme</h3> <p><i>Carpinus betulus</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Très variable pH du sol Acide à faiblement calcaire Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Graines comestibles pour la faune Espèce allergisante +++ Bon combustible</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Faiblement acide à neutre Exposition Mi-ombre à ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce allergisante ++ Excellent combustible Bon brise-vent</p>	
	<h3>Chêne pédonculé</h3> <p><i>Quercus robur</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Chêne pubescent</h3> <p><i>Quercus pubescens</i> Wild.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Assez sec à humide pH du sol Acide à neutre Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Espèce allergisante +++ Bon combustible</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril Humidité du sol Sec pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Espèce allergisante +++ Le meilleur des chênes truffiers Bon combustible</p>	

Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	<h3>Chêne sessile</h3> <p><i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Érable champêtre</h3> <p><i>Acer campestre</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Mai Humidité du sol Sec à frais pH du sol Très variable Exposition Lumière à mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Espèce allergisante +++ Bon combustible</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec à frais pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce mellifère +++ Espèce allergisante + Bon combustible</p>	
	<h3>Frêne commun</h3> <p><i>Fraxinus excelsior</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Merisier</h3> <p><i>Prunus avium</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril Humidité du sol Très variable pH du sol Légèrement acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce mellifère + Espèce allergisante ++ Très bon combustible Maladie : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Faiblement acide à neutre Exposition Mi-ombre</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Porte-greffe d'arbres fruitiers Fruits amers (merises), parfois distillés Maladie : Sharka (maladie virale)</p>	
	<h3>Orme champêtre</h3> <p><i>Ulmus minor</i> Mill.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		<h3>Saule blanc</h3> <p><i>Salix alba</i> L.</p>	<h4>UTILISATIONS POSSIBLES</h4>		
<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Mars-avril Humidité du sol Assez sec à très humide pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce allergisante + Maladie : Graphiose (champignon) Arbre rural traditionnel, souvent traité en têtard</p>		<h4>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</h4> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Inondé une partie de l'année pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Pleine lumière</p>		<h4>PARTICULARITÉS</h4> <p>Espèce mellifère ++ Espèce allergisante + Arbre souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)</p>	

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Tilleul à grandes Feuilles

Tilia platyphyllos Scop.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc
 Période de floraison : Juin-juillet
 Humidité du sol : Sec
 pH du sol : Faiblement acide à calcaire
 Exposition : Ombre à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +
 Fleurs odorantes (infusions)



Tremble

Populus tremula L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc
 Période de floraison : Mars-avril
 Humidité du sol : Frais à très humide
 pH du sol : Acide à calcaire
 Exposition : Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CBNBP.

Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAUT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOUAM, E. VALLEZ), Francis OLIVEREAU.

ANNEXE 3 – Nuanciers du bâti

La liste suivante est issue du nuancier du bâti du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français.

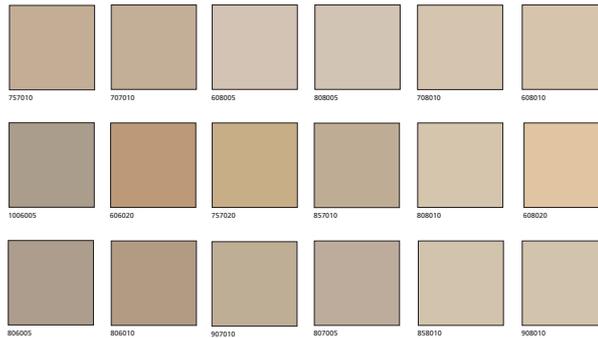
Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

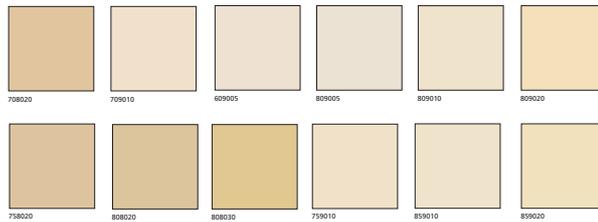
Les pierres



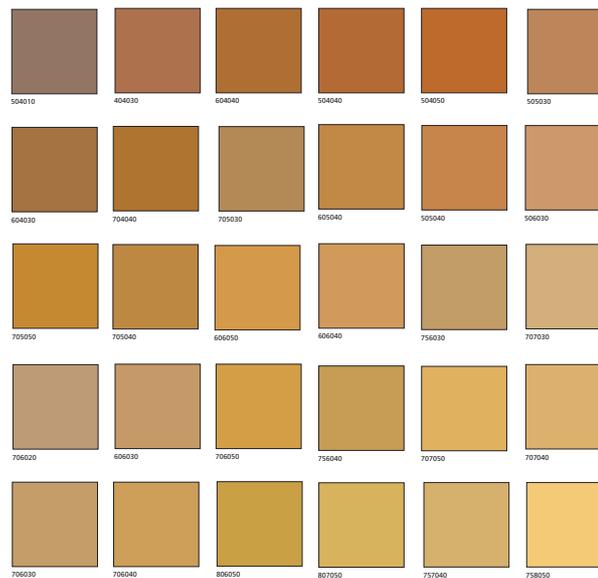
© P. de la Roche, M. de la Roche, F. de la Roche, R. de la Roche



Tonalités des grès



Tonalités des calcaires

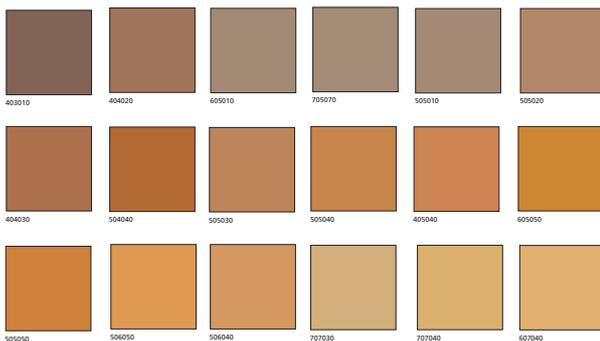


Tonalités des meulières

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de brique



Tonalités des éléments enduits

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les soubassements



© Parc naturel régional du Gâtinais français - 2025



© Parc naturel régional du Gâtinais français - 2025

5500	7000	7500	2207005	2408005	0
705010	806005	706010	706020	857020	857010
807005	707010	707020	807020	757020	708010
807030	808020	758020	809020	709020	809010
808010	608020	609015	759010	859010	809005

Tonalités des éléments
enduits

504030	504050	505030	505040	605060	506030

Tonalités des éléments
enduits associés aux
meulières

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les fenêtres, volets et portes



92010	40310	6500	7500	9000	0
20300	203040	303030	303045	304030	304040
403030	403040	404030	404040	404050	404060
403000	505050	405040	305030	305030	306030
704020	405020	405030	506030	507030	507020
703020	704030	606030	606040	707040	859030
708030	608020	709020	809020	859020	859020
608010	708010	808010	609015	759020	609005
759010	709010	909010	809005	859010	809010

