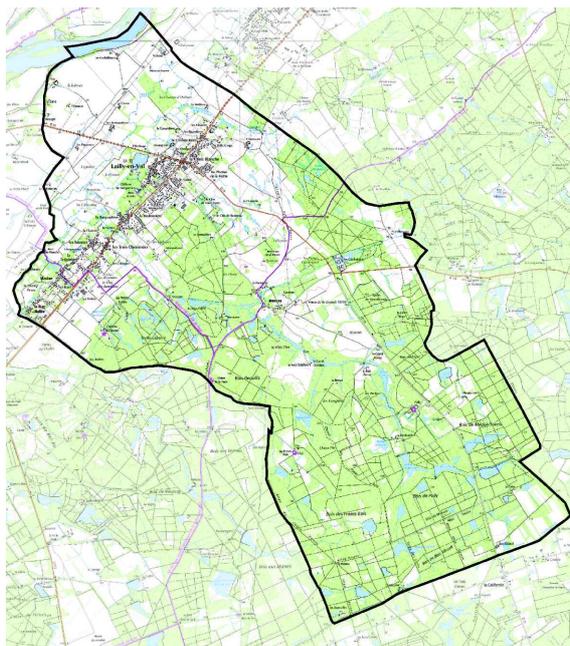


COMMUNE DE LAILLY-EN-VAL (45)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	2 mars 2020
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

Sommaire

Table des matières

Sommaire	1
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)	5
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	6
Article UA1 - Constructions interdites.....	6
Article UA2 – Constructions soumises à condition.....	6
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	7
Article UA3 – Volumétrie et implantation des constructions	7
Article UA4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
Article UA5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	17
Article UA6 – Stationnement.....	17
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	19
Article UA7 – Desserte par les voies publiques ou privées	19
Article UA8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	19
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)	21
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	22
Article UB1 - Constructions interdites.....	22
Article UB2 – Constructions soumises à condition.....	22
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
Article UB3 – Volumétrie et implantation des constructions	23
Article UB4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	26
Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	31
Article UB7 – Stationnement.....	32
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	34
Article UB8 – Desserte par les voies publiques ou privées	34
Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	34
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UC).....	36
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	37
Article UC1 - Constructions interdites.....	37
Article UC2 – Constructions soumises à condition.....	37

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	38
.....	
Article UC3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	38
Article UC5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
Article UC6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	46
Article UC7 – Stationnement.....	47
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	48
Article UC8 – Desserte par les voies publiques ou privées	48
Article UC9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	48
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UE)	50
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	51
Article UE1 - Constructions interdites	51
Article UE2 – Constructions soumises à condition	51
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
.....	
Article UE3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	52
Article UE5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Article UE5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	53
Article UE6 – Stationnement.....	54
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	55
Article UE7 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	55
Article UE8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)	57
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	58
Article UI1 - Constructions interdites	58
Article UI2 – Constructions soumises à condition	58
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	59
.....	
Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	59
Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	64
Article UI6 – Stationnement.....	64
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	66
Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées	66

Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	66
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	68
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	69
Article AU1 - Constructions interdites.....	69
Article AU2 – Constructions soumises à condition.....	69
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions	70
Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	78
Article AU6 – Stationnement.....	78
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	80
Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées	80
Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	80
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI)	82
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	83
Article AUI1 - Constructions interdites.....	83
Article AUI2 – Constructions soumises à condition	83
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	84
Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions	84
Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	86
Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	88
Article AUI6 – Stationnement.....	89
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	90
Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées	90
Article AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	90
TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	92
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	93
Article A1 - Constructions interdites	93
Article A2 – Constructions soumises à condition	93
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	94
Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	94
Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	102
Article A6 – Stationnement	102
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	103
Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	103
Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	103
TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	105
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	106
Article N1 - Constructions interdites.....	106
Article N2 – Constructions soumises à condition.....	106
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	107
Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	107
Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	115
Article N6 – Stationnement.....	116
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	117
Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées	117
Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	117
ANNEXES – Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19 et L151-23).....	119
ANNEXES – Notice pour le choix d’arbres et d’arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en centre Val de Loire du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien	156

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)

Caractère général de la zone

La zone UA correspond au tissu bâti de la commune de Lailly-en-Val. 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.

Elle 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 du Val-de-Loire mais également de la Sologne : ardoises, tuiles plates de pays brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige

La commune est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif.

La zone UA inclue les secteurs suivants :

- **UAi** : zones situées en zone inondable et qui sont également régies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLU.
- **UAm** correspondant au Hameau de Monçay. Il se distingue par son caractère ancien et de par ses qualités architecturales et patrimoniales. Des règles particulières y sont prévues concernant les hauteurs et les aspects extérieurs.

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

Article UA1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.

1.2 - Le commerce de gros.

1.3 - Les cinémas.

1.4 - Les constructions à usage industriel.

1.5 - Les entrepôts.

1.6 - Les centres de congrès et d'exposition.

1.7 - 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.

Article UA2 – Constructions soumises à condition

Sont admises sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI,
- qu'elles 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 1.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles existantes.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 - Prescriptions générales

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

Dans l'ensemble de la zone UA, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.1.2 - Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

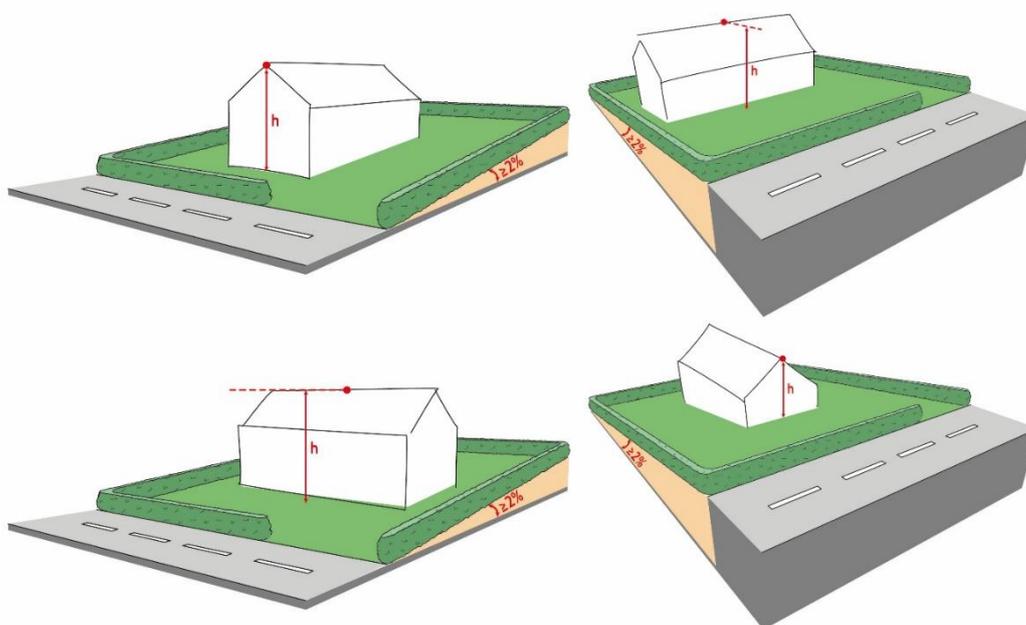
En zone UA, il n'est pas fixé de règle.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

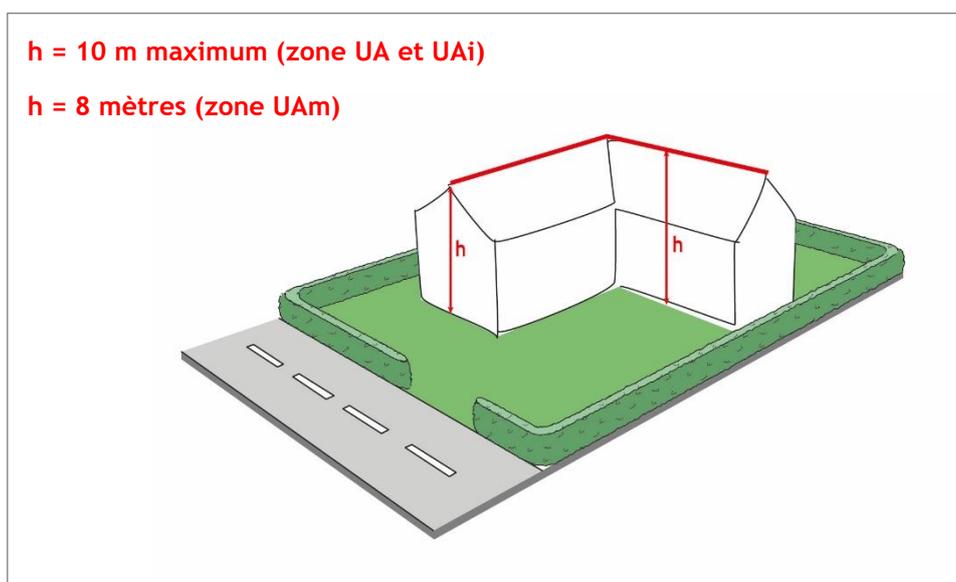
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



3.2.2 - Constructions à deux pans minimum

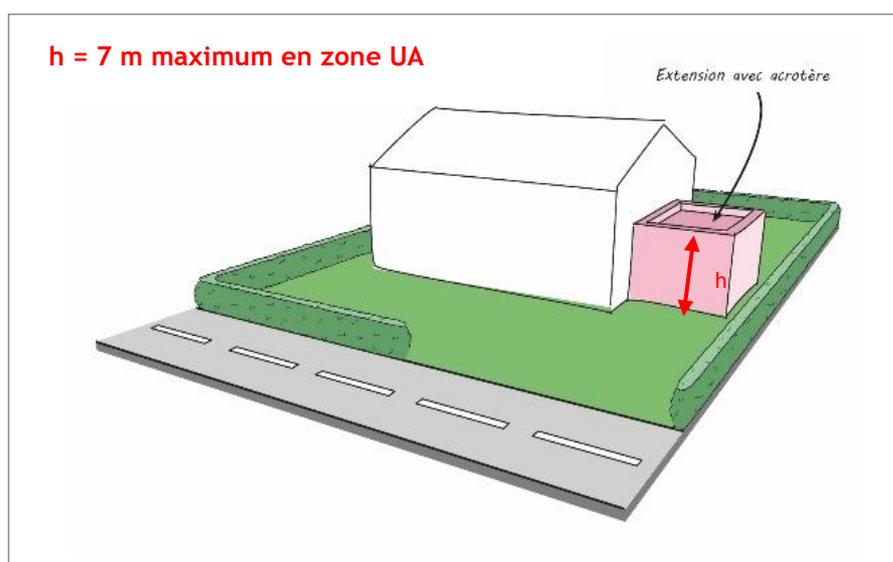
Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

UA et UAi	10 mètres
UAm	8 mètres



3.2.3 - Constructions en toiture plate

En zone UA, hormis en secteur UAm, lorsqu'une toiture est plate, la hauteur maximale ne devra pas excéder 7 mètres.



En secteur UAm, les constructions à toitures plates sont interdites.

3.2.4 – 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 du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics et 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 constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, 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.

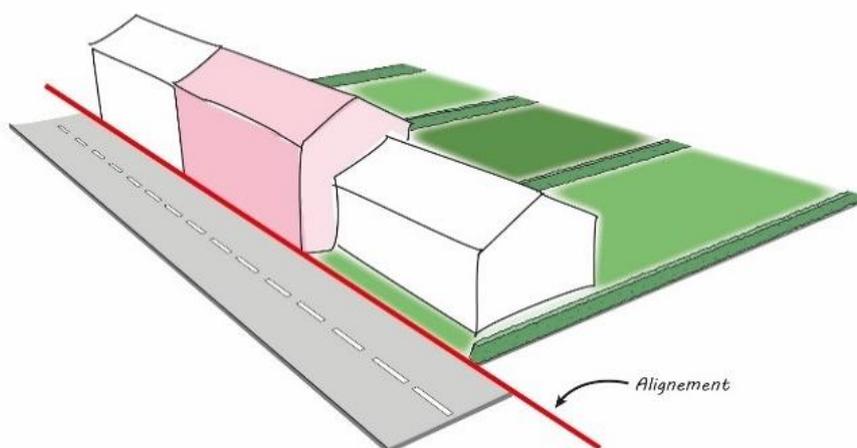
4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Règles d'implantation

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

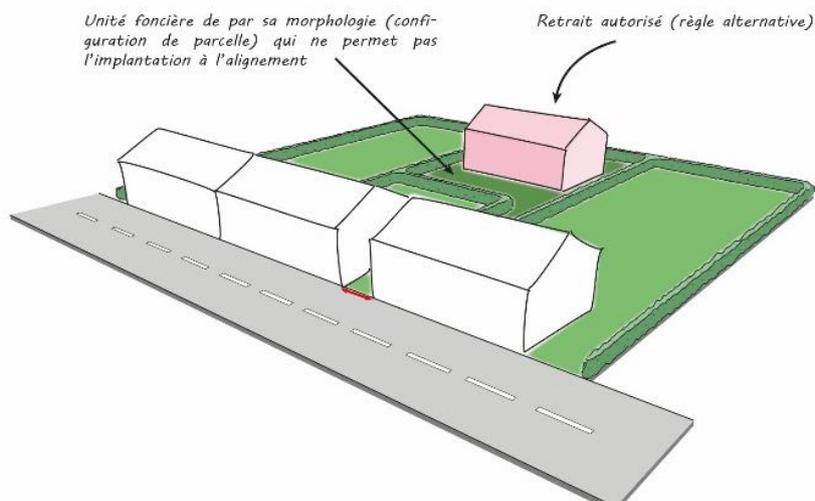


Règle alternative

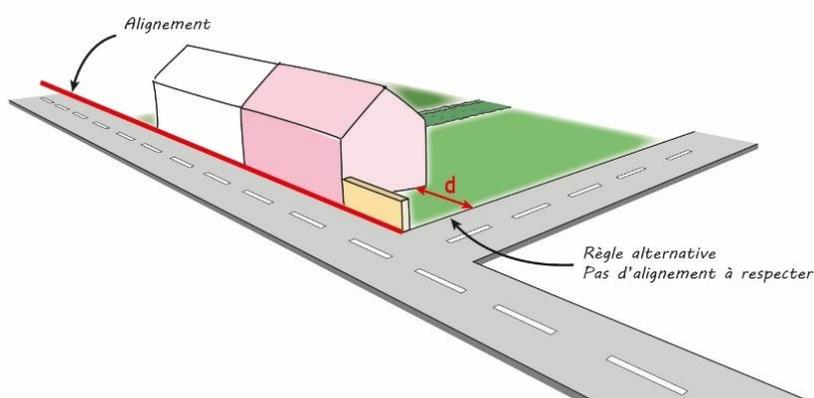
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

Zone UA

- 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.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Soit lorsque les constructions sont concernées par plusieurs alignements, la règle ne s'applique que pour un seul alignement.



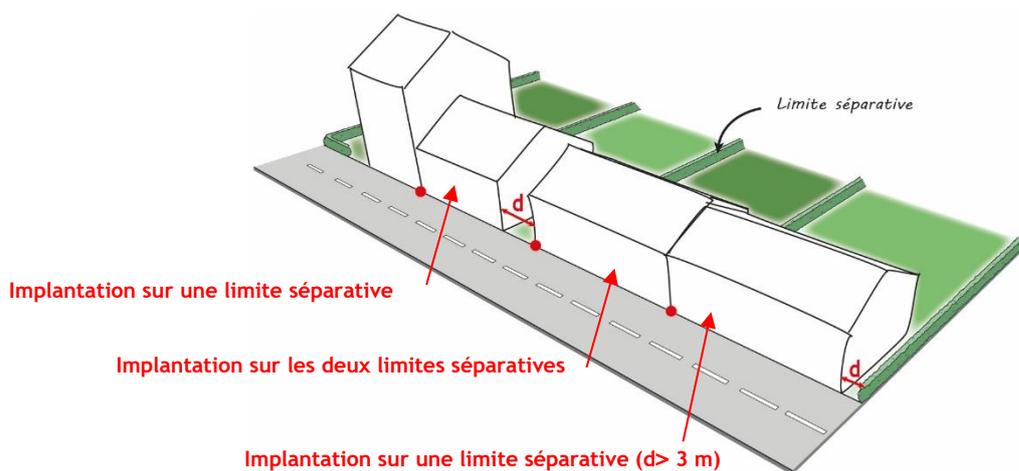
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, les constructions devront s'implanter à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

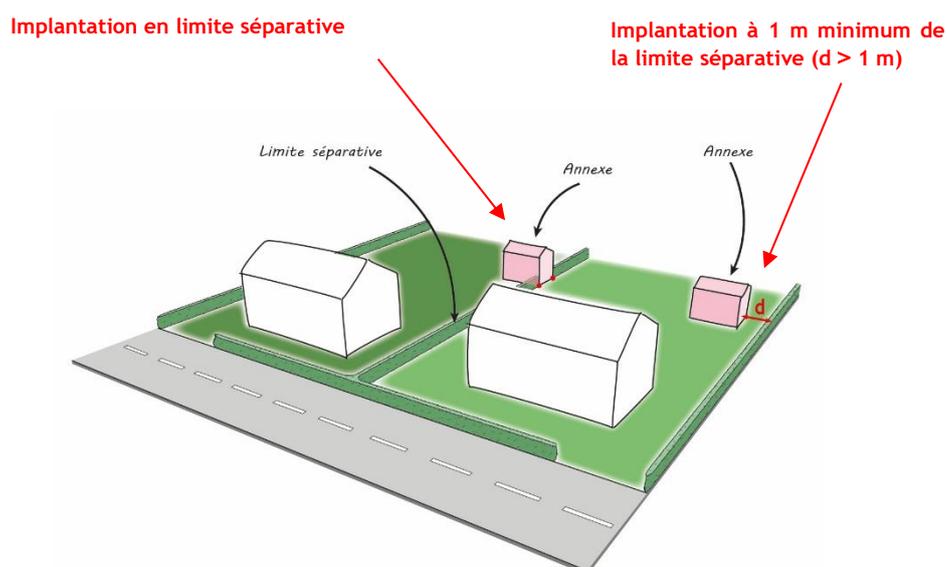
En cas d'implantation en limite séparatives des façades de construction à pans, l'utilisation des gouttières havoises est obligatoire et un recul adapté de la construction sera observé.

Zone UA



Les annexes aux constructions principales devront s'implanter soit :

- en limite séparative,
- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 1 m de la limite séparative la plus proche.



4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UA4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

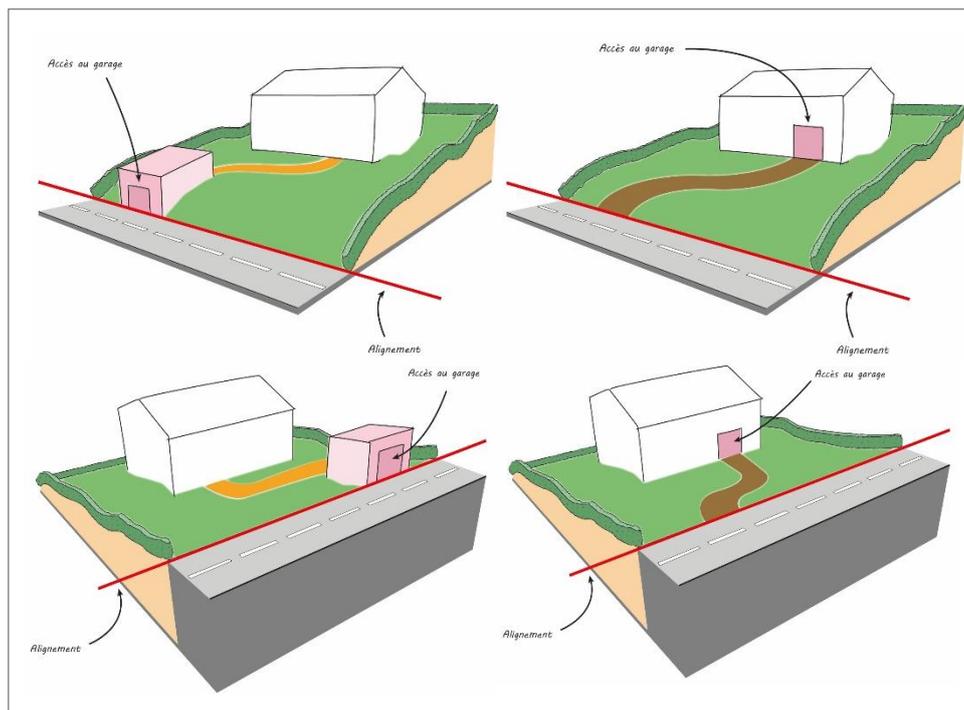
Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article 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.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Elles devront néanmoins être masquées par une haie si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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 ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les bardages en tôle sont interdits.

Constructions principales et leurs extensions

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

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 ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

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

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

5.1.4 - Toitures

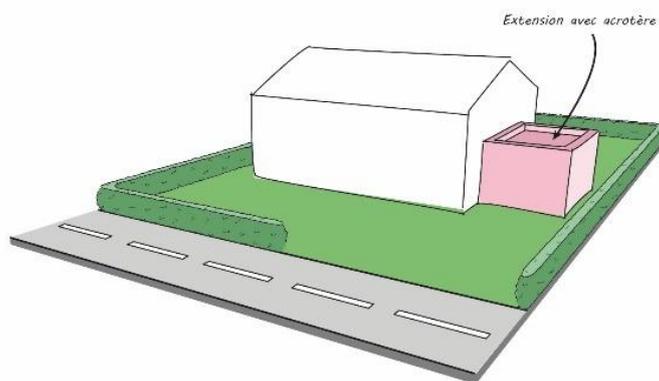
Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

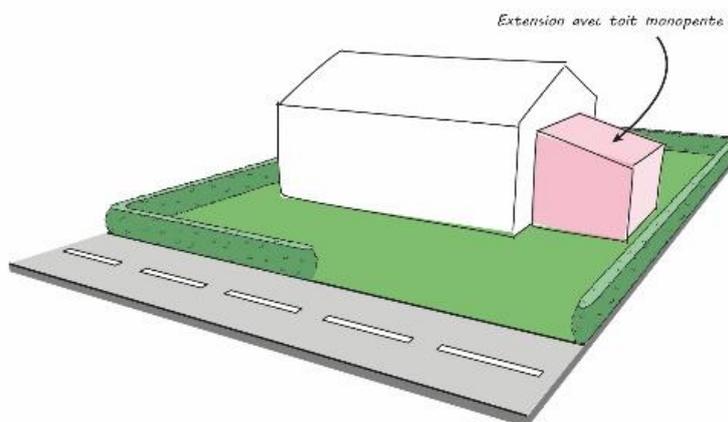
En zone UA, hormis en secteur Uam, les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées uniquement en volume partiel, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction totale et qu'elles soient en masquées par un acrotère.

Zone UA



En secteur UAm, les toitures plates sont interdites.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.



Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

En secteur UAm, seules les tuiles plates de pays sont autorisées. La densité minimale exigée est de 55 tuiles au m².

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

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

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°.

Dans l'ensemble de la zone UA, les toitures plates sont interdites.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

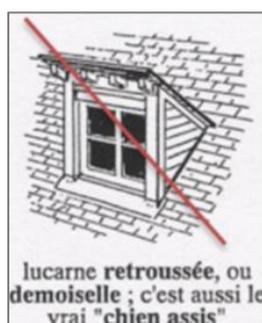
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

5.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » 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.

En secteur UAm, les menuiseries doivent être de nuance et teinte blanche, marron, rouge basque, lie de vin, bordeaux, brique et gris clair.

5.1.6 - 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.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

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

Une hauteur différente 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.

Les clôtures sur rue

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0.50 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).
- Les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2,20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol en limite séparatives.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

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 bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UA5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

En zone UA, il n'est pas fixé de règles.

6.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

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 des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UA6 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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 de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

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

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

7.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum d'une place à partir de 3 logements (habitation collective) et un minimum d'une place pour les constructions à usage d'activités, résultant de l'application des articles 7.1 et ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir une place de stationnement cycle à minima couvert et sécurisé, 5 places pour les constructions à usage d'activités. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant moins de trois logements.

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.

7.4 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA7 – 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. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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.

Article UA8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

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. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

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.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, 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.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des 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 II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)

Caractère général de la zone

La zone UB correspond au tissu bâti de la commune de Lailly-en-Val. La zone UB 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.

Elle a des similitudes architecturales et morphologiques avec le centre-ancien du bourg de Lailly-en-Val mais il convient de le différencier du fait de sa configuration différente de la zone UA, l'implantation des constructions étant en retrait de l'alignement.

La commune est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif.

La zone UB inclue les secteurs suivants :

UBi : zones situées en zone inondable et qui sont également régies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLU.

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

Article UB1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.

1.2 - Le commerce de gros.

1.3 - Les cinémas.

1.4 - Les constructions à usage industriel.

1.5 - Les entrepôts.

1.6 - Les centres de congrès et d'exposition.

1.7 - 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 admises sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI,
- qu'elles 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 1.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles existantes.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 - Prescriptions générales

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

Dans l'ensemble de la zone UB, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.1.2 - Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

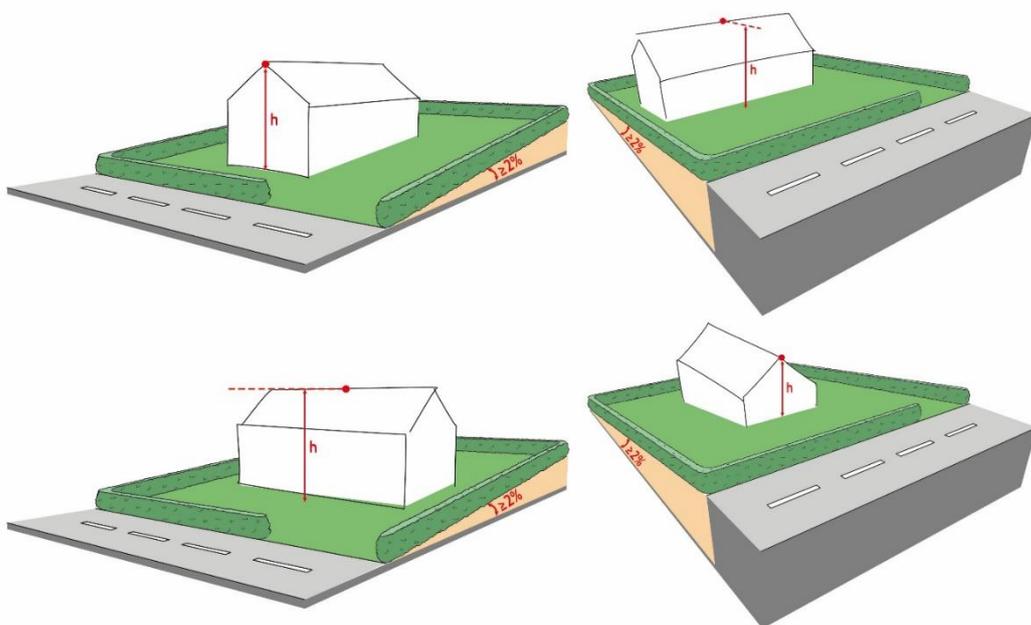
En zone UB, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

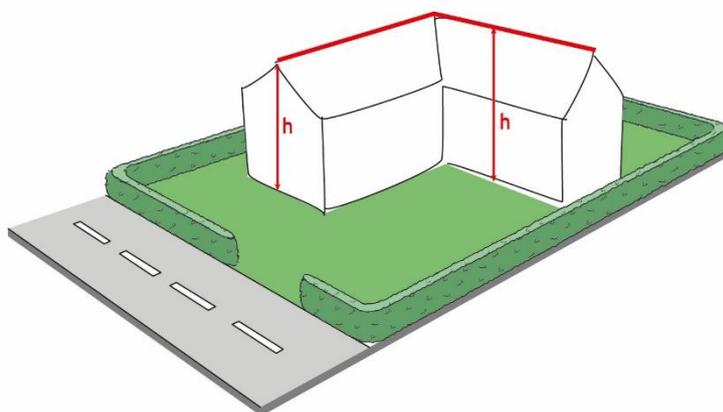
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



3.2.2 - Constructions à deux pans

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

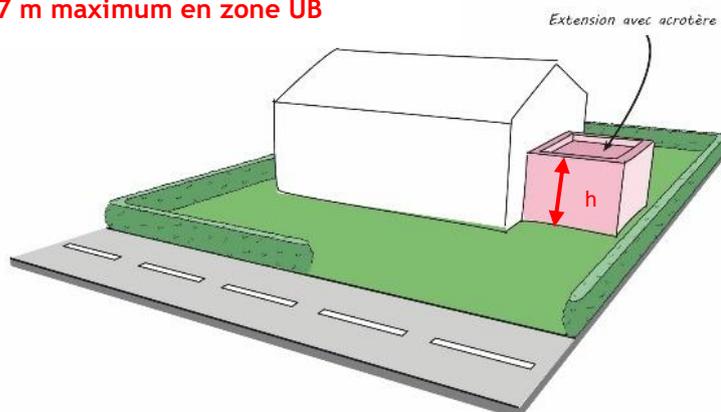
h = 10 m maximum



3.2.3 - Constructions en toiture plate

Lorsqu'une toiture est plate, la hauteur maximale ne devra pas excéder 7 mètres.

h = 7 m maximum en zone UB



3.2.4 – 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 du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics et 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 constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, 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.

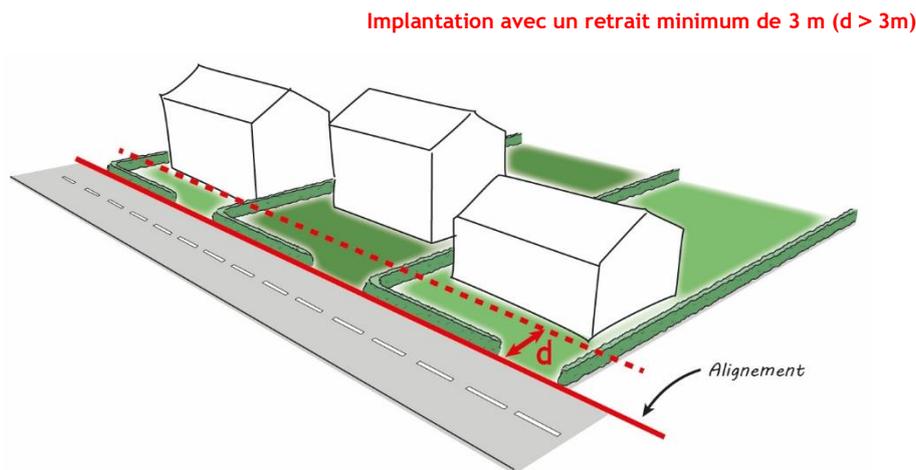
4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Règles d'implantation

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.



Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée 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.

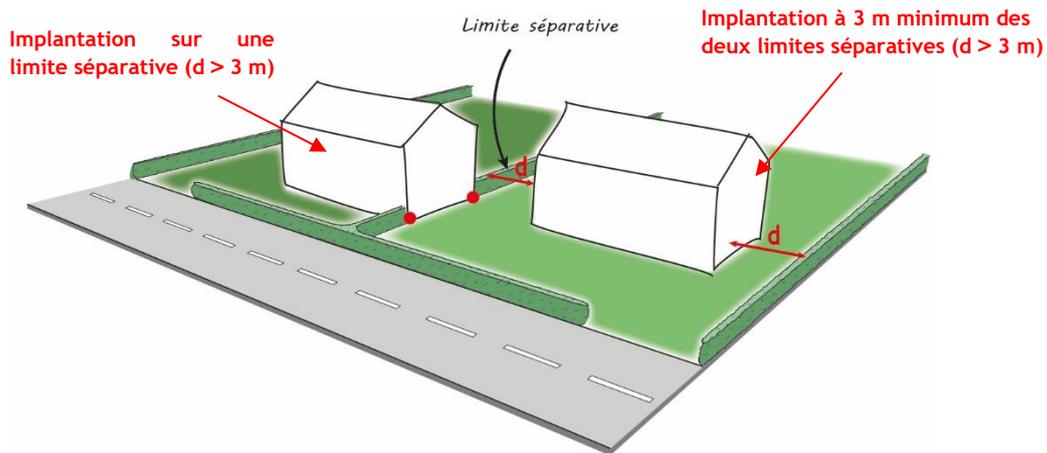
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, les constructions devront s'implanter à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

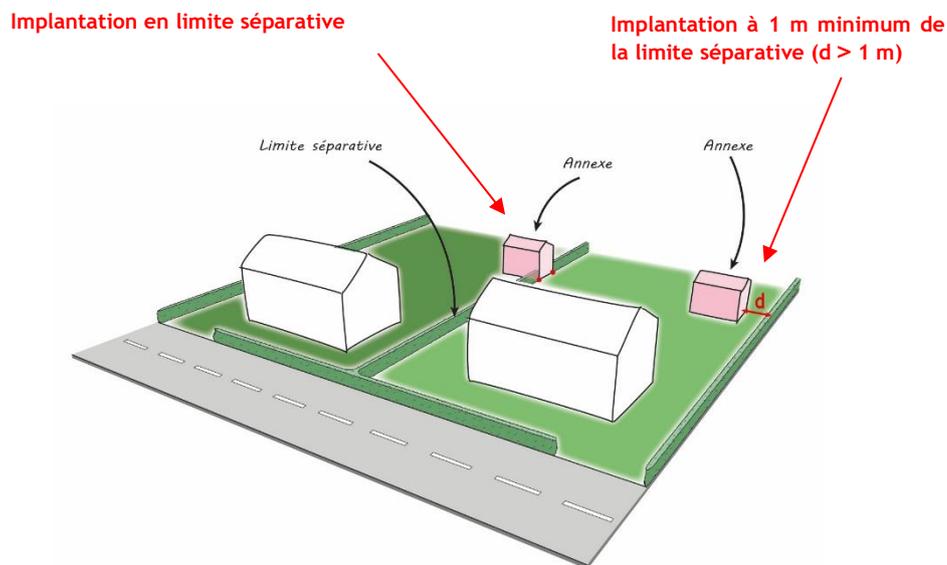
En cas d'implantation en limite séparatives des façades de construction à pans, l'utilisation des gouttières havgaises est obligatoire et un recul adapté de la construction sera observé.

Zone UB



Les annexes aux constructions principales devront s'implanter soit :

- en limite séparative,
- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 1 m de la limite séparative la plus proche.



4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UB4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

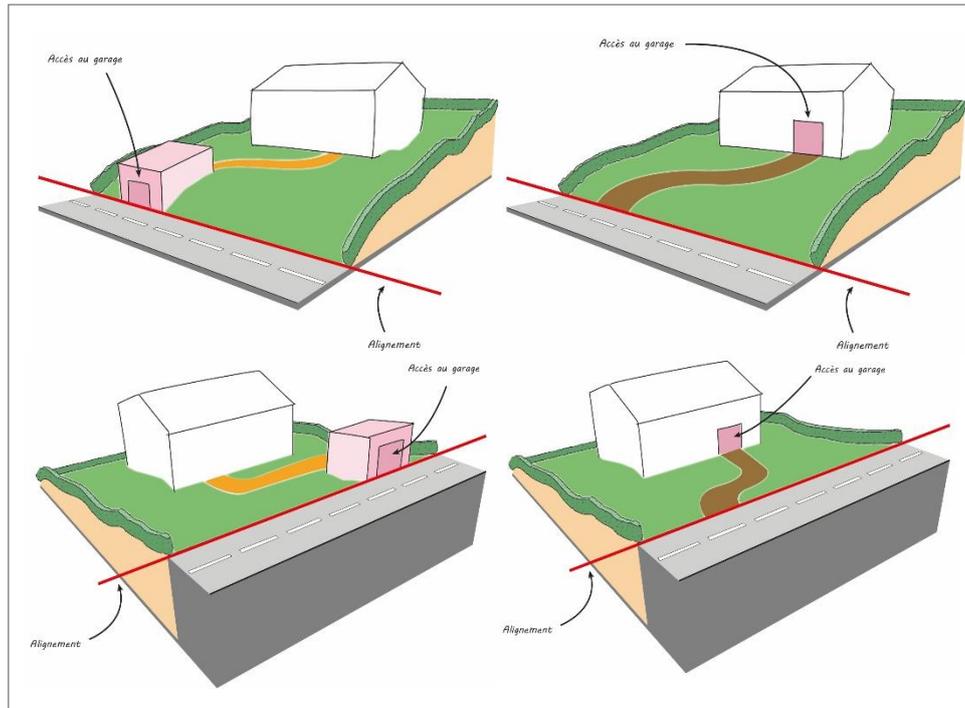
Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article 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.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Elles devront néanmoins être masquées par une haie si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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 ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les bardages en tôle sont interdits.

Constructions principales et leurs extensions

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

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 ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

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

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

5.1.4 - Toitures

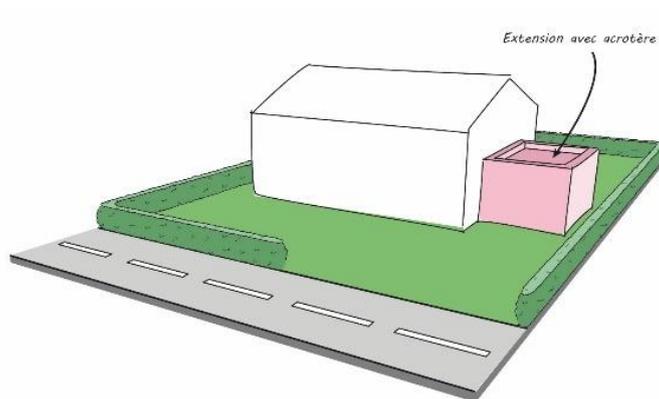
Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

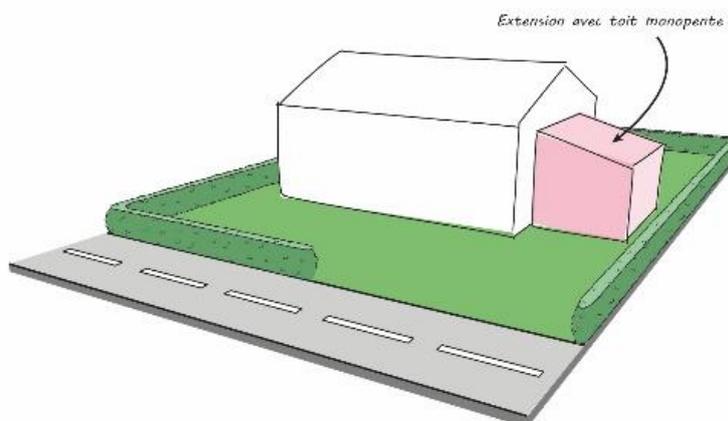
Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

En zone UB, les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées uniquement en volume partiel, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction totale et qu'elles soient en masquées par un acrotère.

Zone UB



En zone UB, les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.



Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

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

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

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°.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

5.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » 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.

5.1.6 - 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.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

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

Une hauteur différente 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.

Les clôtures sur rue

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0.50 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).
- Les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2,20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol en limite séparatives.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

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 bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au 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

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

En zone UB, il n'est pas fixé de règles.

6.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

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 des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UB7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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 de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

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

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

7.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum d'une place à partir de 3 logements (habitation collective) et un minimum d'une place pour les constructions à usage d'activités, résultant de l'application des articles 7.1 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir une place de stationnement cycle à minima couvert et sécurisé, 5 places pour les constructions à usage d'activités. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant moins de trois logements.

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.

7.4 – Règle alternative

Zone UB

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

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. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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.

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

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

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. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

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.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, 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.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des 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 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UC)

Caractère général de la zone

La zone UC correspond au tissu bâti de la commune de Lailly-en-Val. La zone UC 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.

La zone UC est à dominante d'habitat constituant le développement du centre historique sous forme pavillonnaire en majorité.

La commune est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif.

La zone UC inclue les secteurs suivants :

- **UCi** : zones situées en zone inondable et qui sont également régies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLU.

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

Article UC1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.

1.2 - Le commerce de gros.

1.3 - Les cinémas.

1.4 - Les constructions à usage industriel.

1.5 - Les entrepôts.

1.6 - Les centres de congrès et d'exposition.

1.7 - 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.

Article UC2 – Constructions soumises à condition

Sont admises sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI,
- du respect des prescriptions édictées par la Déclaration d'Utilité Publique liée au périmètre de protection rapprochée du forage de l'hôtel Dieu,
- qu'elles 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 1.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles existantes.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

Dans l'ensemble de la zone UC, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.1.2 - Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI :

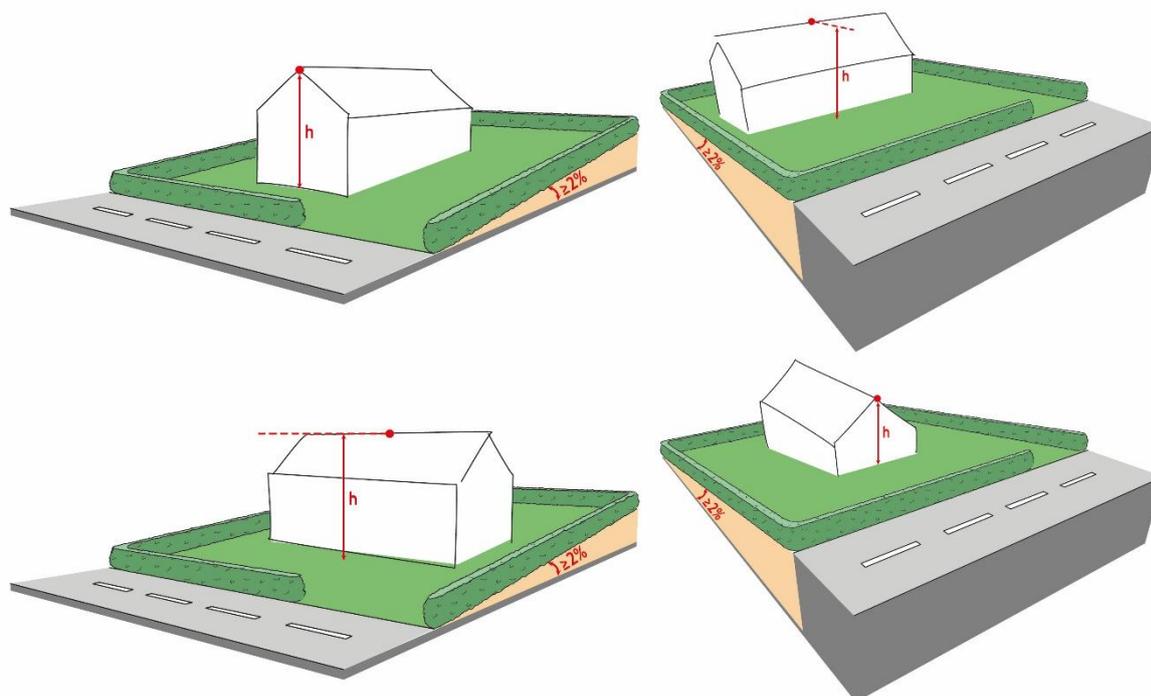
En zone UC : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

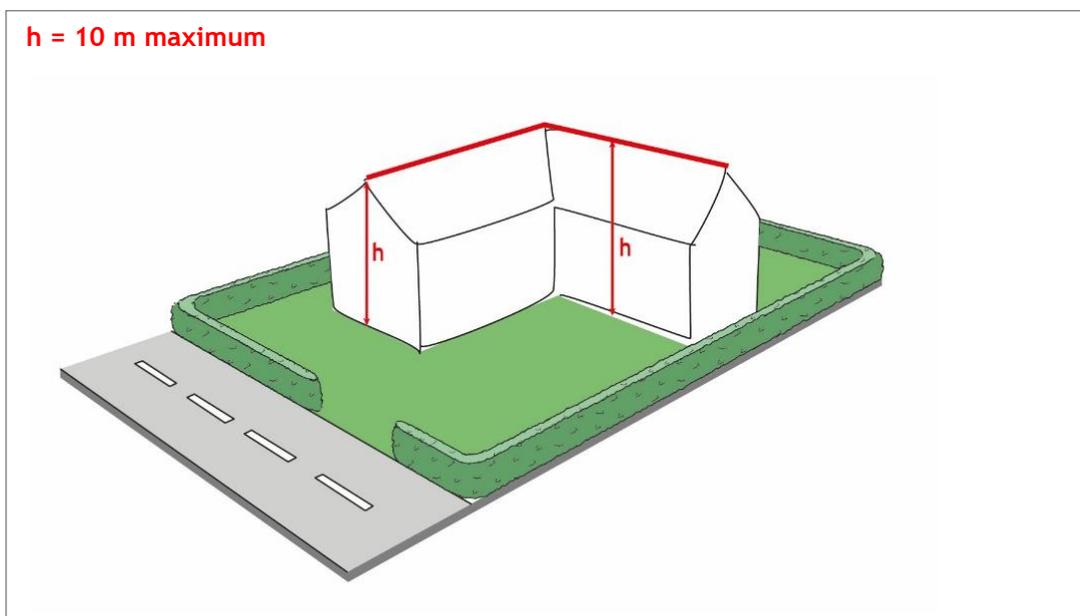
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.



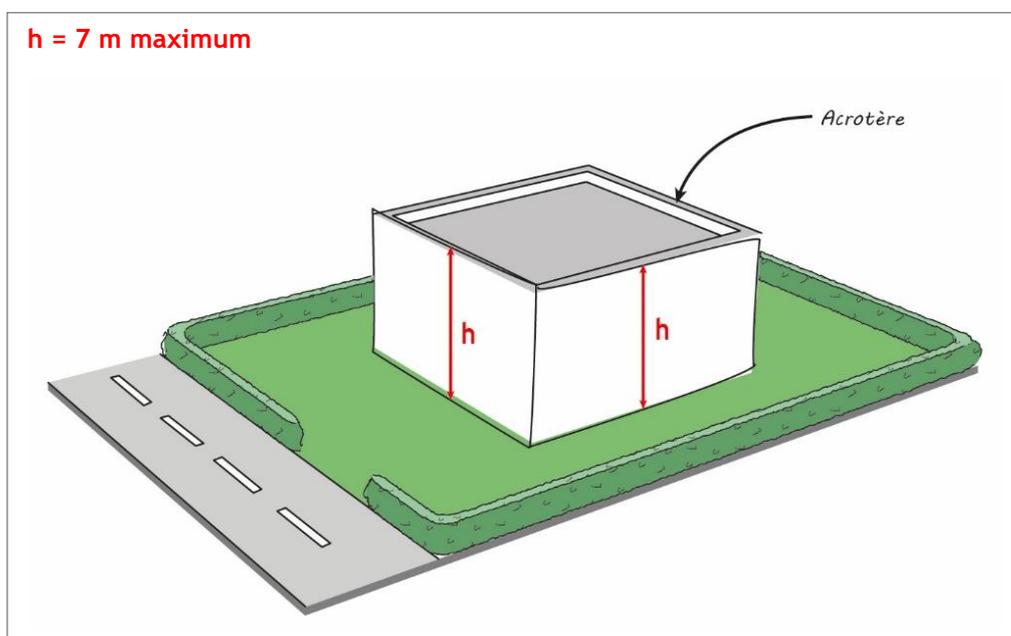
3.2.2 - Constructions à deux pans

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



3.2.3 - Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 7 mètres.



3.2.4 – 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 du bâtiment existant.

- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics et dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 Implantation des constructions

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

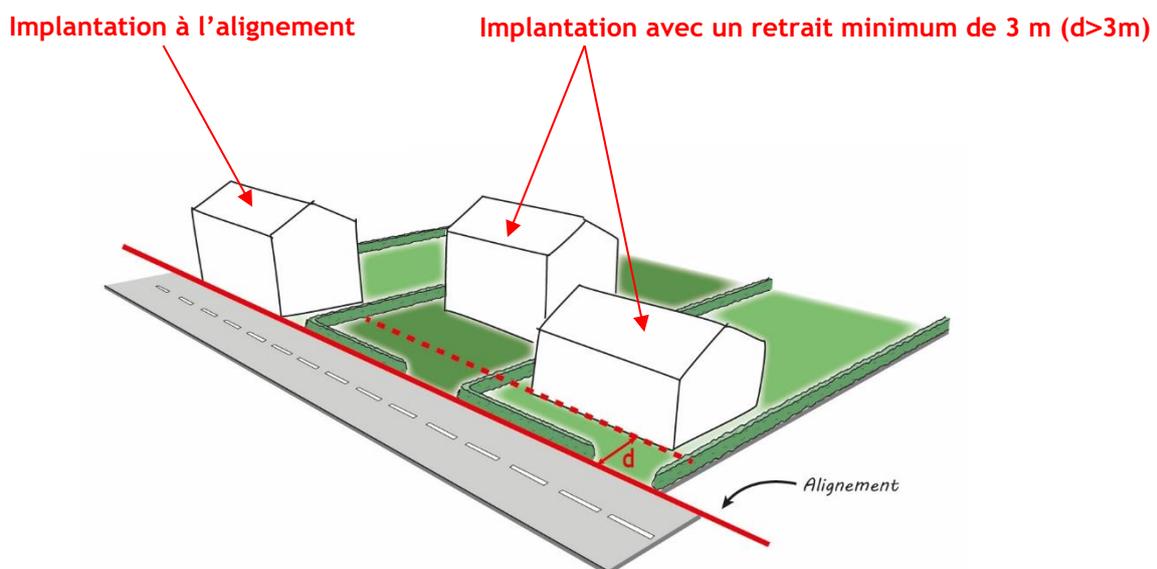
Définition

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.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 3 mètres.



Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée 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.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

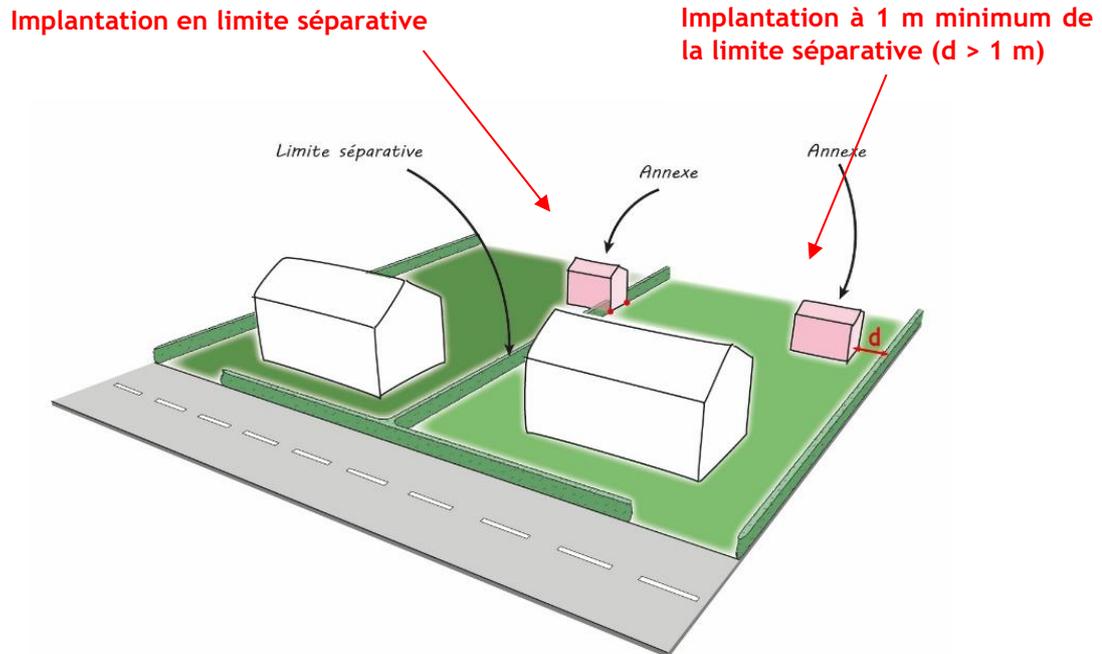
Les constructions principales doivent être implantées soit :

- en limite séparatives,
- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

En cas d'implantation en limite séparatives des façades de construction à pans, l'utilisation des gouttières havgaises est obligatoire et un recul adapté de la construction sera observé.

Les annexes aux constructions principales devront s'implanter soit :

- en limite séparatives,
- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 1 m de la limite séparative la plus proche.



4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UC5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

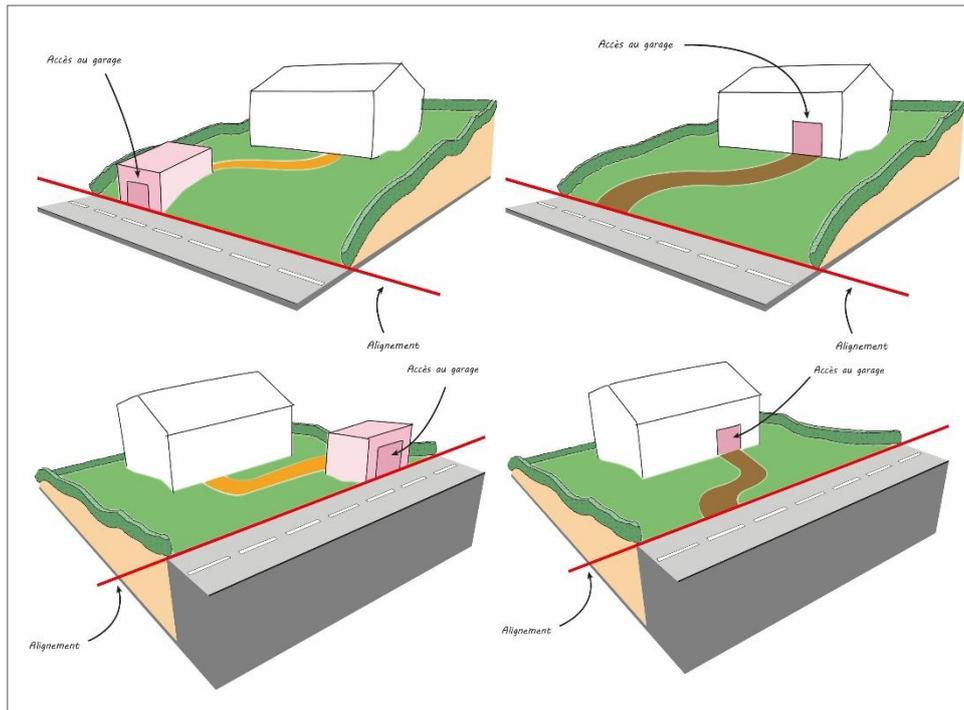
Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article 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.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 5.1.7 sur les clôtures.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 5.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Elles devront néanmoins être masquées par une haie si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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 ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les bardages en tôle sont interdits.

Constructions principales et leurs extensions

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

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 ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

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

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

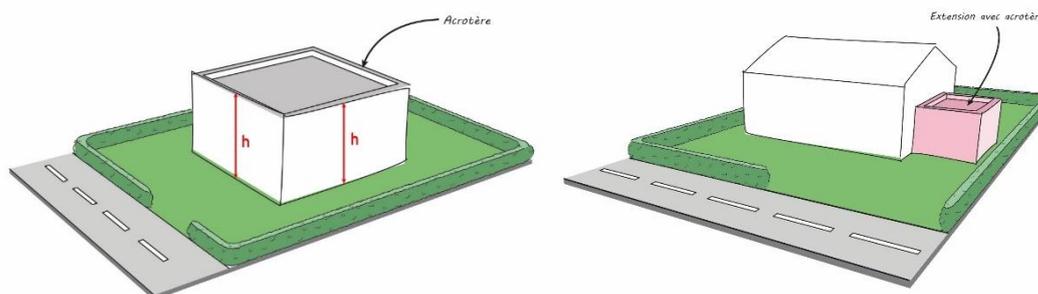
5.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

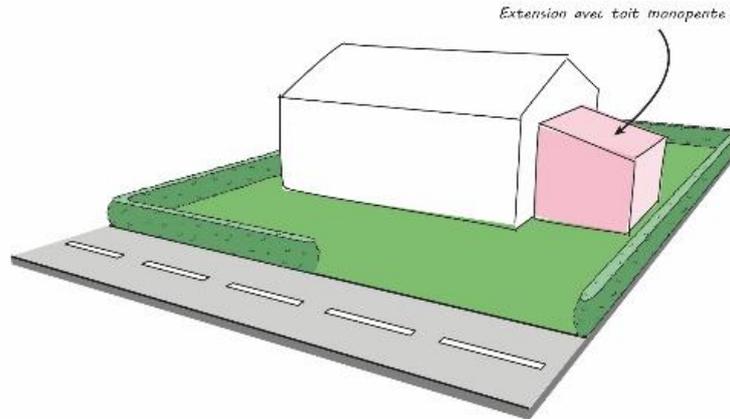
Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.



Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

Zone UC



Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

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

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

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 à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

5.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » 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.

5.1.6 - 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.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

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

Une hauteur différente 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.

Les clôtures sur rue

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).
- Les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2,20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol en limite séparatives.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

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 bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au 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

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

Les terrains doivent comprendre 20% 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'alignements d'arbres.

6.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

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 des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UC7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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 de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

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

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

7.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum d'une place à partir de 3 logements (habitation collective) et un minimum d'une place pour les constructions à usage d'activités, résultant de l'application des articles 7.1 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir une place de stationnement cycle à minima couvert et sécurisé, 5 places pour les constructions à usage d'activités. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant moins de trois logements.

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.

7.4 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

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. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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.

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

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

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. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

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.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, 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.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des 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 IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UE)

Caractère général de la zone

La zone UE correspond au tissu bâti de la commune de Lailly-en-Val. La zone UE est une zone qui est réservée aux équipements et installations d'intérêt collectif et services publics.

La commune est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif.

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

Article UE1 - Constructions interdites

1.1 - Toutes les occupations et utilisation du sols autre que celles visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UE2 – Constructions soumises à condition

Sont admises sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1 – Seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3 Implantation des constructions

4.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies 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.

Règles d'implantation

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UE5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

5.1.3 - Façades

Sous réserve des règles définies par le PPRI, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1.4 - Toitures

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1.5 - Ouvertures

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

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

Une hauteur différente 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.

Les clôtures sur rue

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0.50 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).
- Les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2,20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol en limite séparatives.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

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 bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UE5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

En zone UE, il n'est pas fixé de règles.

6.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

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 des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article UE6 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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 de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

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

7.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum d'une place pour les constructions à usage d'équipement, résultant de l'application des articles 7.1 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7.3 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir 5 places de stationnement cycle à minima couvert.

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 usages de l'équipement.

7.4 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les obligations de l'alinéa 7.3 ne sont pas applicables aux équipements qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE7 – 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. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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.

Article UE8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

9.2 Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

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. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

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.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, 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.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des 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 V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)

Caractère général de la zone

La zone UI correspond à la zone artisanale des Gardoirs dédiée à l'activité. Cette zone a pour vocation d'accueillir prioritairement de l'artisanat.

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

Article UI1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les habitations autre que celles visées à l'article UI2

1.3 – Les hébergements hôteliers et touristiques et de restauration

1.3 - Les cinémas

1.4 - Les salles d'art et de spectacles

1.5 - Les équipements sportifs

1.6 - Les centres de congrès et d'exposition

1.7 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU).
- que l'aménagement de la zone se fasse au fur et à mesure.

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, autre que celles visées à l'article 1.

2.2 - 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

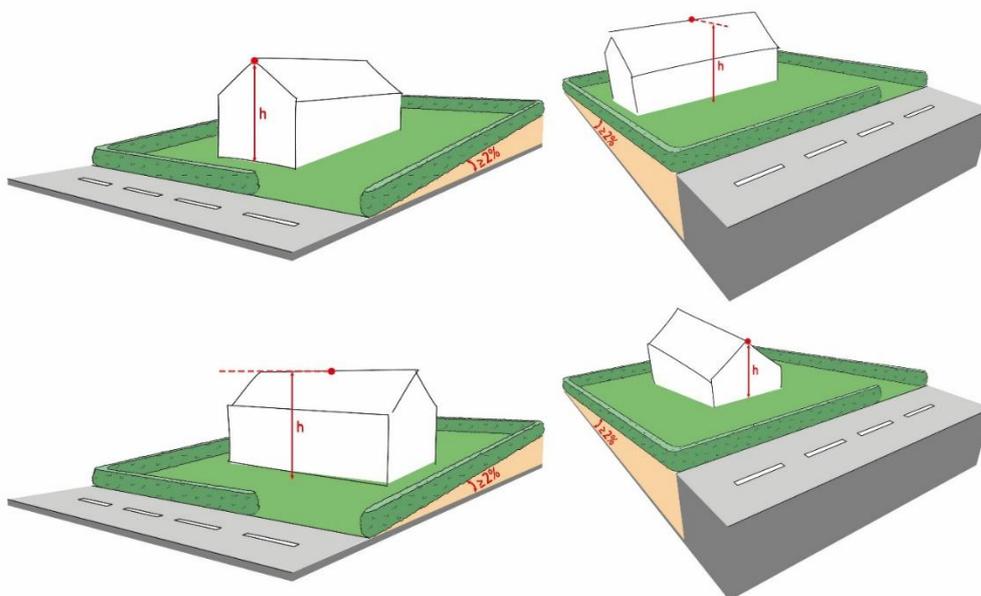
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

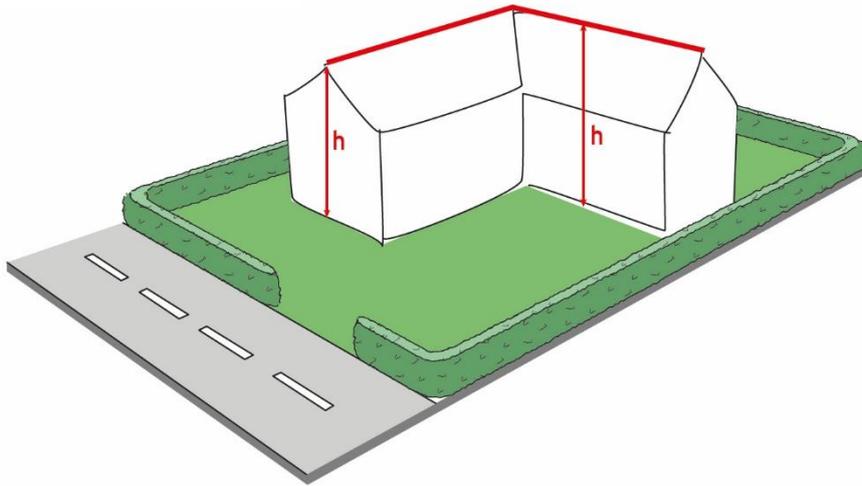
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



3.2.2 – Constructions à deux pans

La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel ne doit pas excéder 12 mètres.

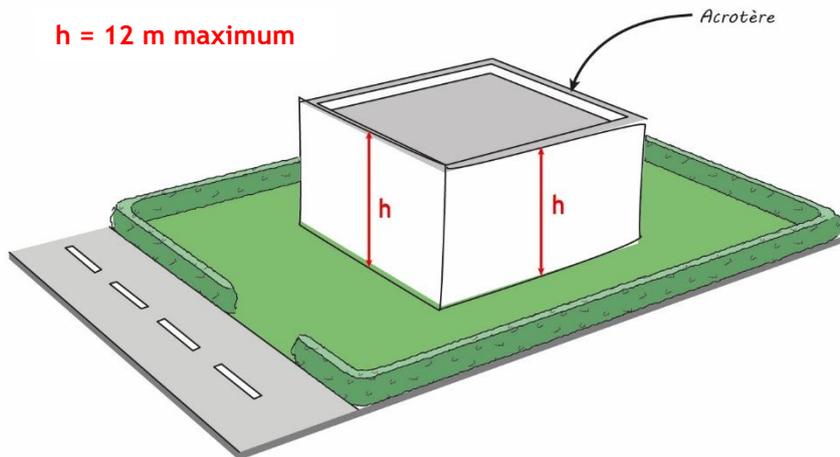
h = 12 m maximum



3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 12 mètres.

h = 12 m maximum



3.2.4 – 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 du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics 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 constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, 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 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.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.

Règle alternative

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.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

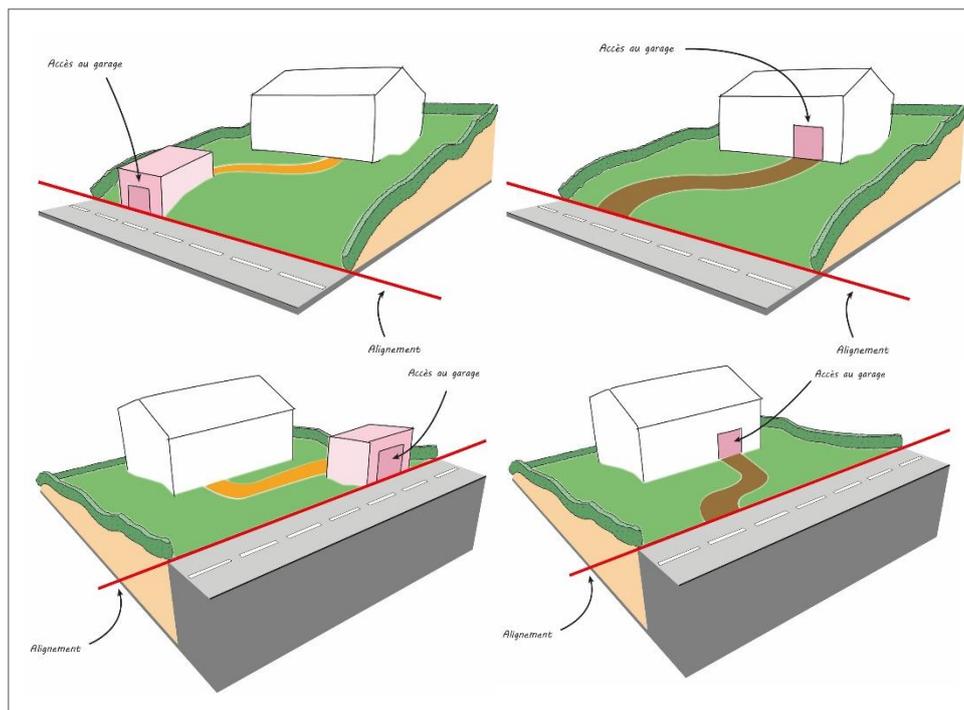
4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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 ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les façades doivent être de nuance sombre.

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 ou satiné.

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

4.1.4 - Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

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.

4.1.6 - Clôtures

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

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

La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente 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.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet

Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Les terrains doivent comprendre 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article UI6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

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 et de retournement pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.

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.

6.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Un minimum de 5 places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables 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 comporter au moins 5 places à destination du stationnement cycle.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables :

- aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- aux aménagements d'une construction existante.
- aux extensions des constructions existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UI7 – 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 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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 UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

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. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

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.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, 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.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des 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 VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère général de la zone

La zone AU de la commune de Lailly, appelée Le Clos Fourchaud, est un secteur non bâti et possède tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Elles constituent donc le futur quartier de la commune. L'aménagement de cette zone sera en aménagement d'ensemble.

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

Article AU1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les commerces de gros

1.3 - Les cinémas

1.4 - Les constructions à usage industriel

1.5 - Les entrepôts

1.6 - 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

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, autre que celles visées à l'article 1 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 ou à la sécurité publique.
- que l'aménagement de la zone se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

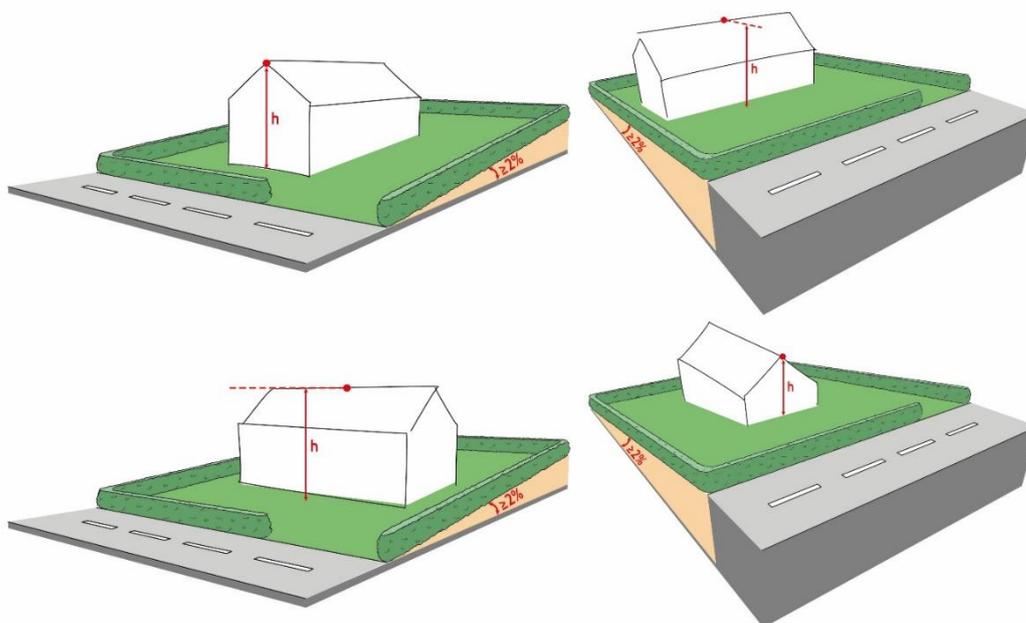
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

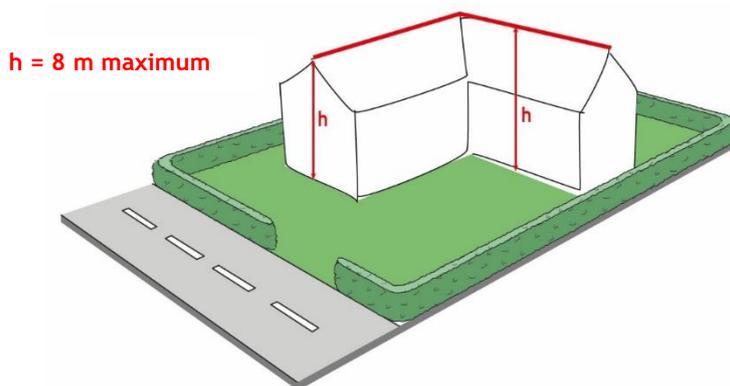
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



3.2.2 - Constructions à deux pans

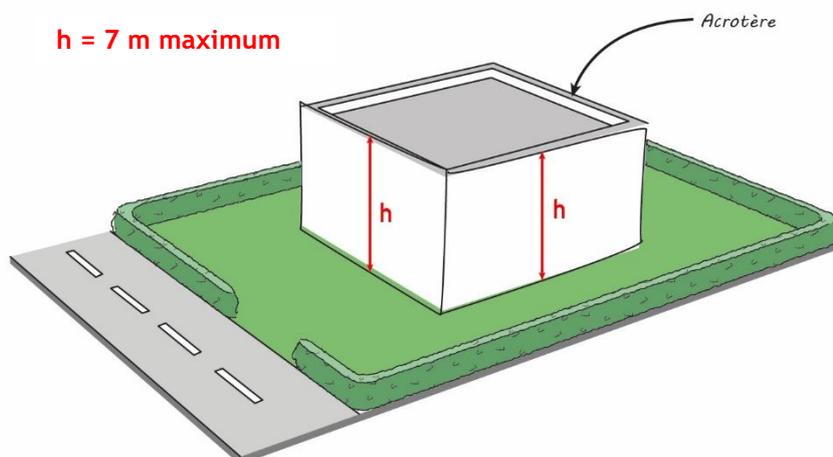
Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

Zone AU



3.2.3 - Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 7 mètres.



3.2.4 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/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 constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, 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.

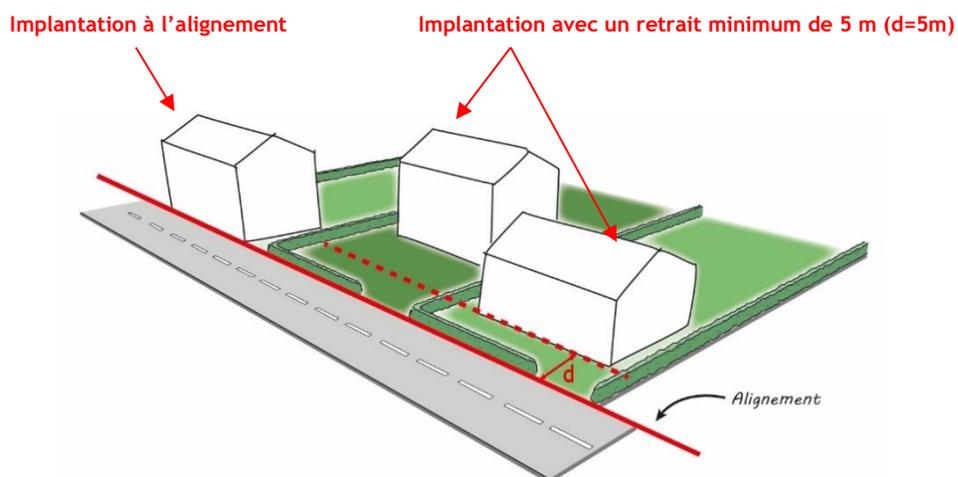
3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Règles d'implantation

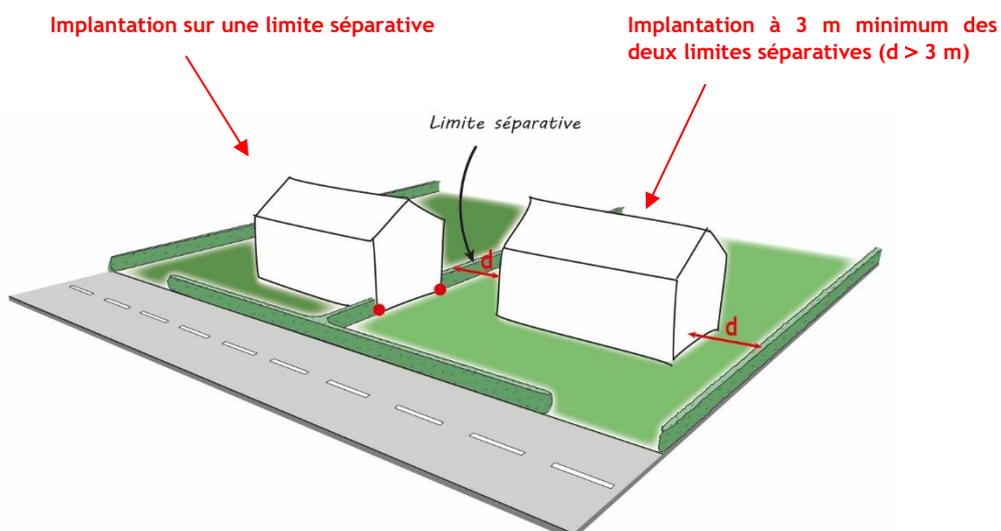
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.



3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées soit :

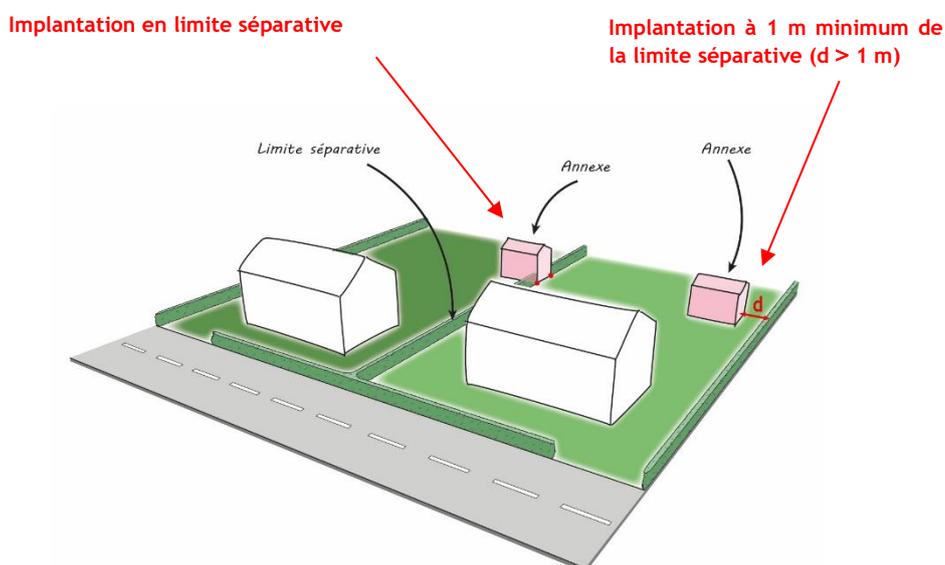
- en limites séparatives,
- soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.



Les annexes devront s'implanter soit :

- en limites séparatives,

- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 1 m de la limite séparative la plus proche.



4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

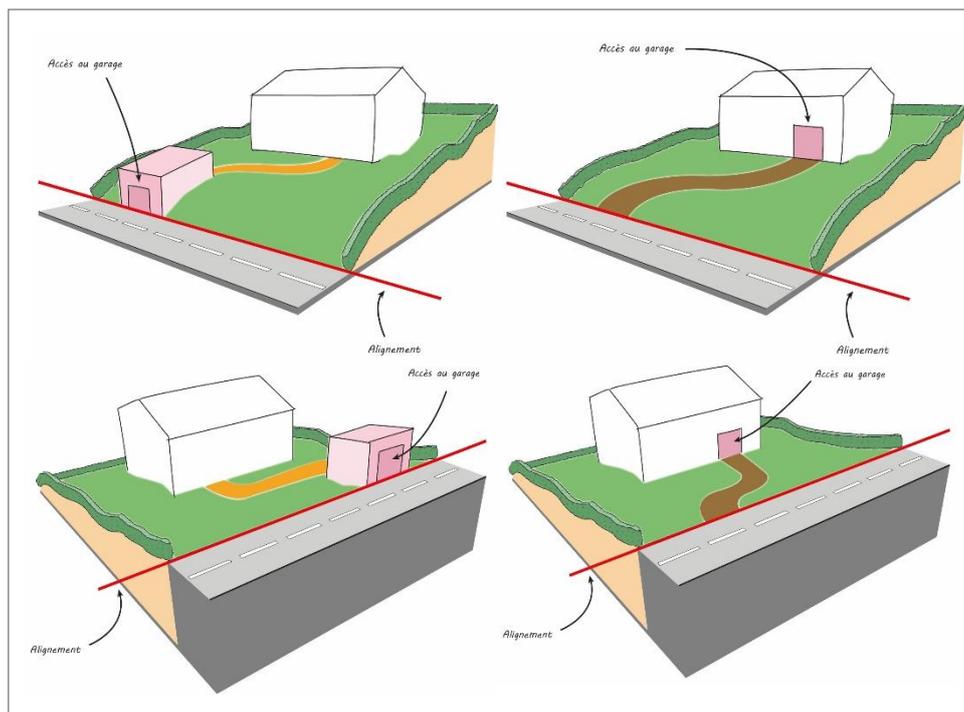
Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article 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.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.7 sur les clôtures.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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 ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Constructions principales et leurs extensions

A l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Zone AU

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

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 ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

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

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

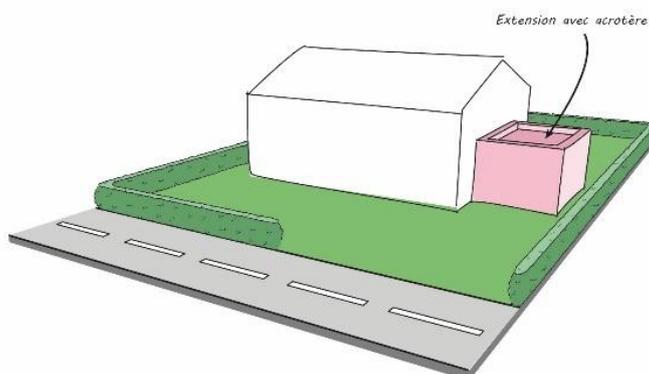
4.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

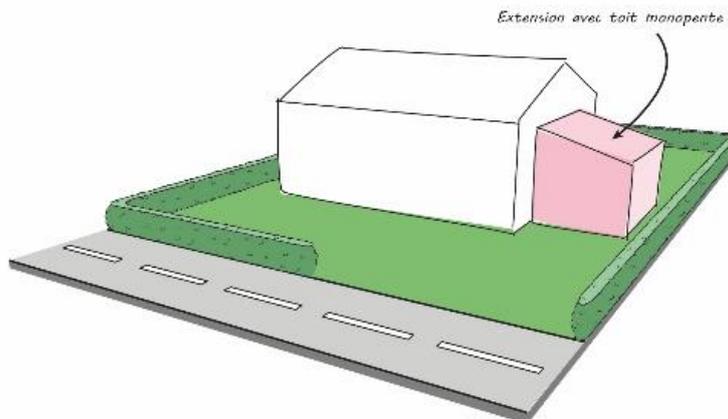
Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées uniquement en volume partiel, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction totale et qu'elles soient en masquées par un acrotère.



Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

Zone AU



Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

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

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

Lorsque la toiture des annexes comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 25° et 45° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » 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.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

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

Une hauteur différente 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.

Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le muret de 0.50 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).
- Les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol en limite séparatives.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet.

Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Les terrains doivent comprendre 20% 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'alignements d'arbres.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article AU6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

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 de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

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

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement de véhicule léger par nouveau logement individuel.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum d'une place à partir de 3 logements (habitation collective) et un minimum d'une place pour les constructions à usage d'activités, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir une place de stationnement cycle à minima couvert et sécurisé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant moins de trois logements.

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.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU7 – 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. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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 AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

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. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

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.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, 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.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des 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 VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI)

Caractère général de la zone

La zone AUI de la commune de Lailly-en-Val 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 2AUI. Elle constitue l'extension de la zone d'activités des Gardoirs. Elle est en partie de propriété communale et de fait s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone par la collectivité.

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

Article AUI1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les habitations autre que celles visées à l'article UI2

1.3 - Les activités commerciales

1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques et de restauration

1.5 - Les cinémas

1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

1.7 - Les salles d'art et de spectacles

1.8 - Les équipements sportifs

1.9 - Les centres de congrès et d'exposition

1.10 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AUI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU).

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, autre que celles visées à l'article 1.

2.2 - 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

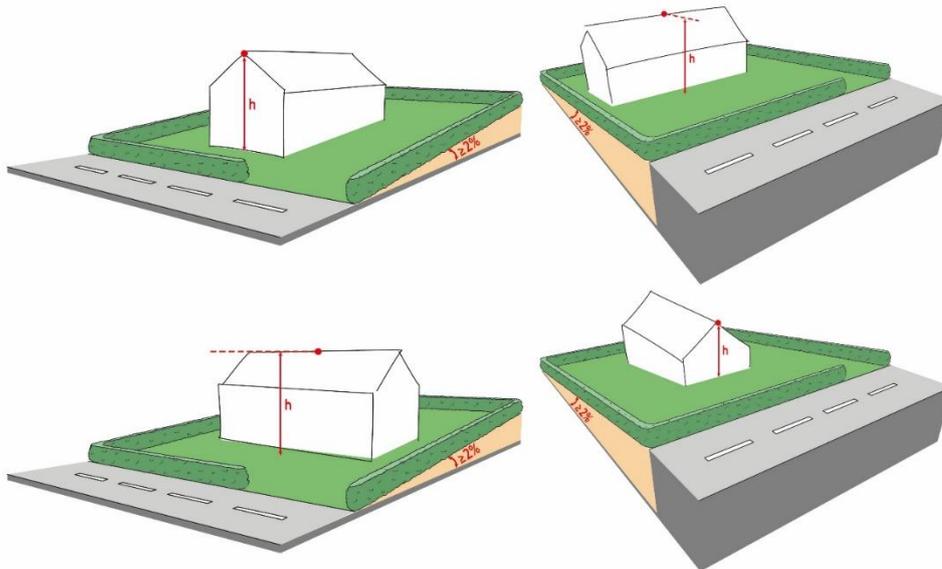
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

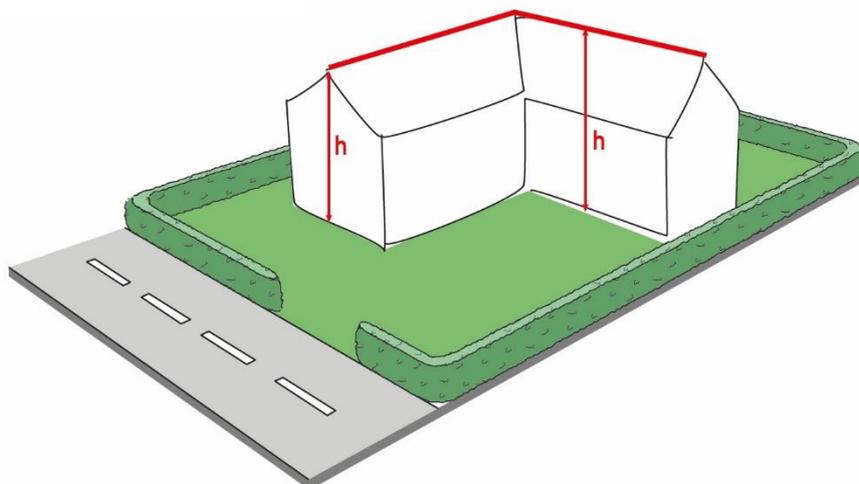
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



3.2.2 – Constructions à deux pans

La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol nature ne doit pas excéder 12 mètres.

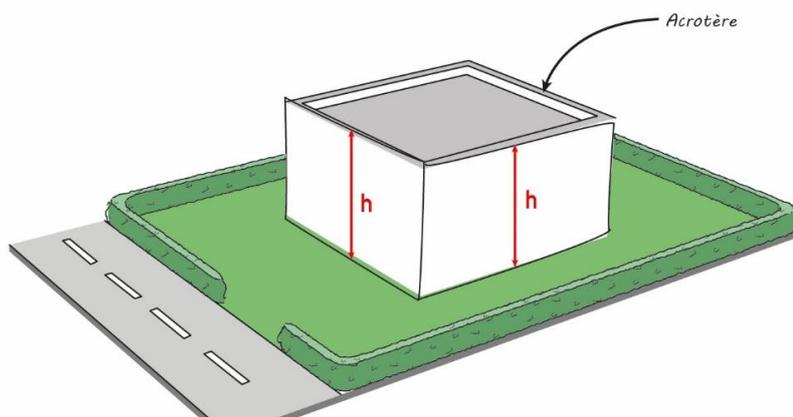
h = 12 m maximum



3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 7 mètres.

h = 7 m maximum



3.2.3 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics 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 constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, 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 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.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à différente pourra être autorisée afin de respecter la condition d'intégration au bâtiment principal.

Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

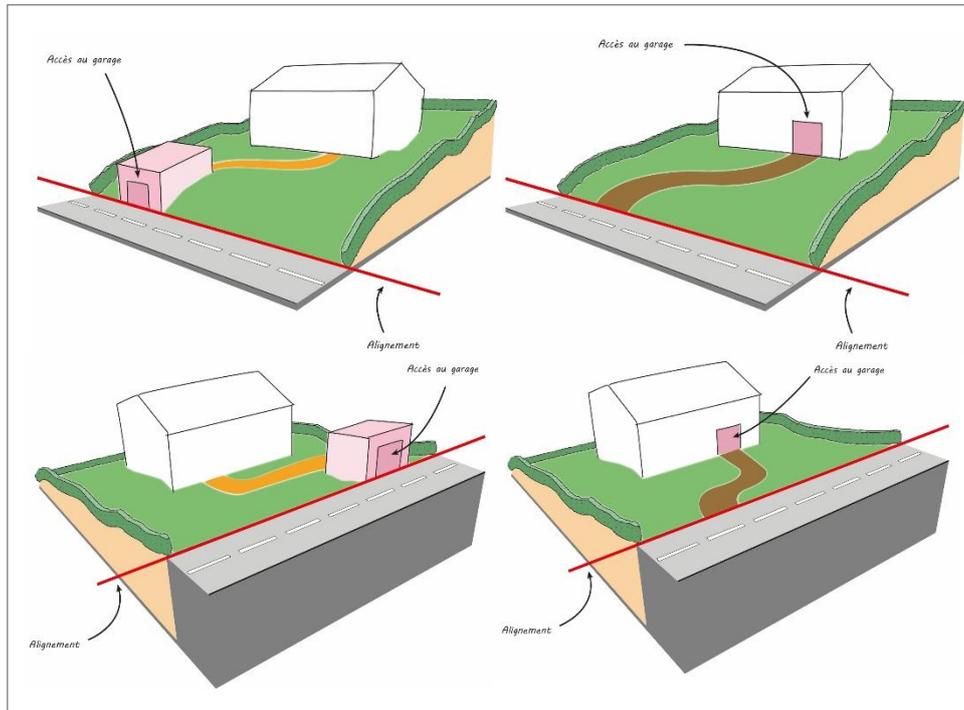
4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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 ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les façades doivent être de nuance sombre.

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 ou satiné.

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

4.1.4 - Toitures

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° devront être masquées par un acrotère.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

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.

4.1.6 - Clôtures

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

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

La hauteur des clôtures est fixée à 2.50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie. Le grillage peut être complété d'une plaque de soubassement.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet.

[Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions](#)

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

Les terrains doivent comprendre 20% 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'alignements d'arbres.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article AUI6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

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 et de retournement pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.

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.

6.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Un minimum de 5 places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables 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 comporter au moins 5 places à destination du stationnement cycle.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables :

- aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions des constructions existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUI7 – 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 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.

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 AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

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. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

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.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, 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.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

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

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des 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 VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère général de la zone

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés.

La zone A comprend un secteur :

- **Ai** qui correspond aux zones agricoles situées en zone inondable et qui sont également régies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLU.

La commune est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

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

Article A1 - Constructions interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- 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 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.
-

Article A2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- du respect des prescriptions édictées par la Déclaration d'Utilité Publique liée au périmètre de protection rapprochée du forage de l'hôtel Dieu,
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A :

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles et forestière à condition de constituer un regroupement architectural,

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteur indicés i :

Pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :

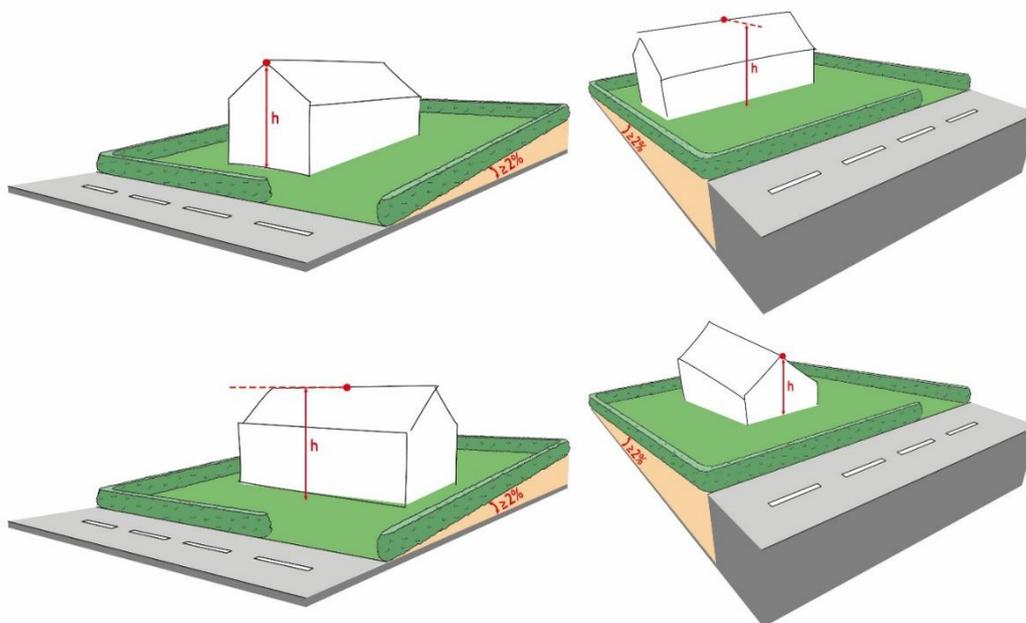
- l'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.

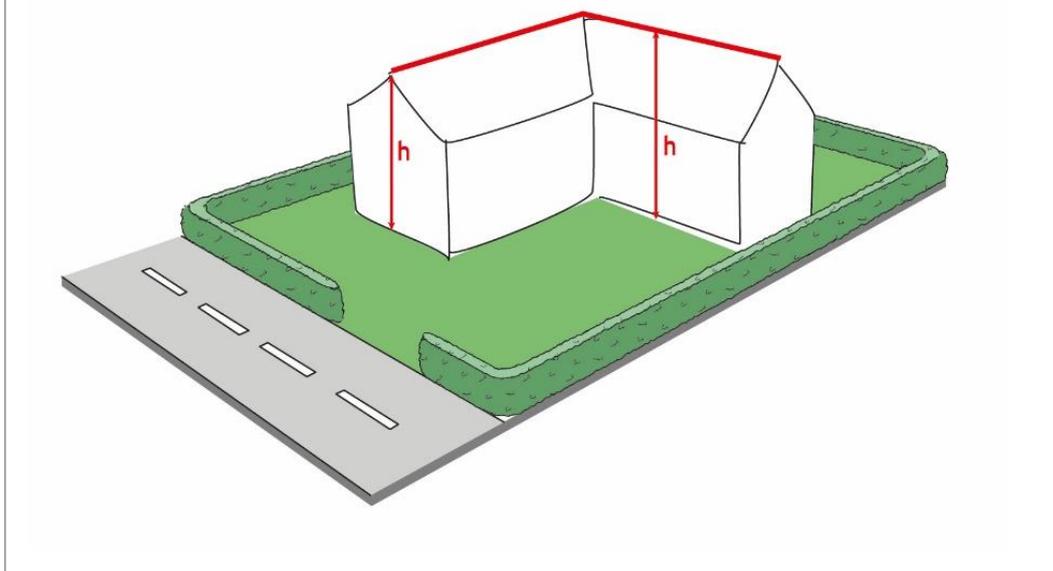


3.2.2 - Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

Exemple :

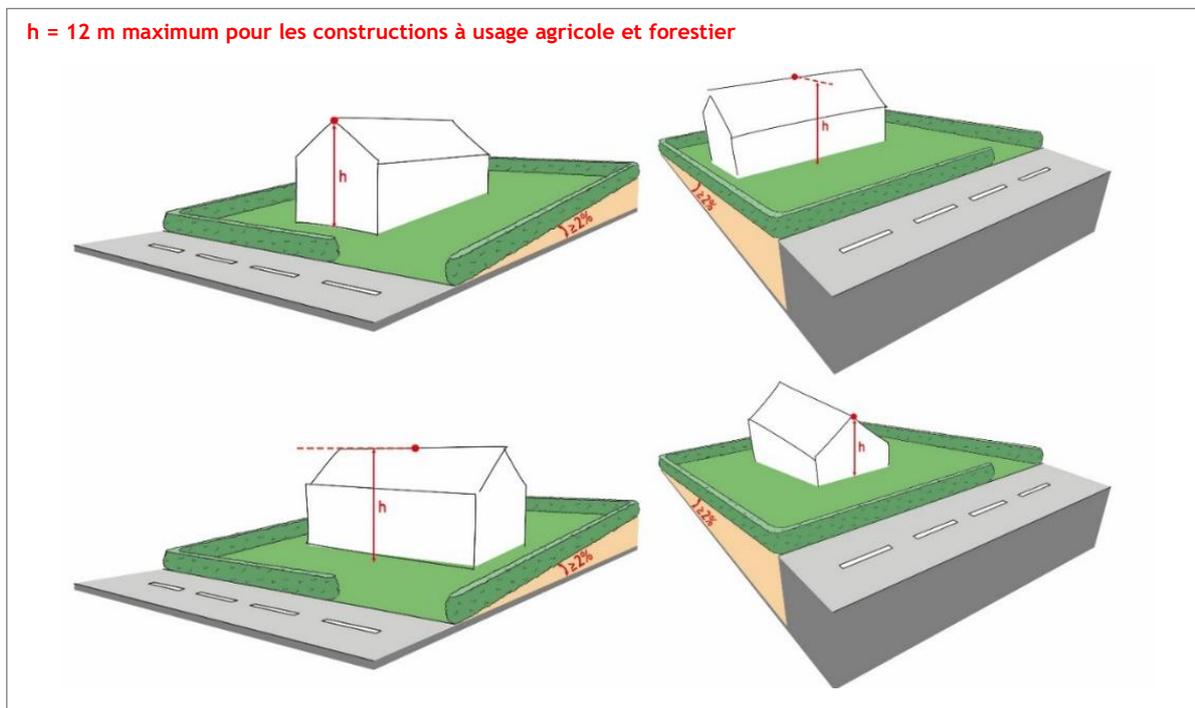
h = 9 m maximum



3.2.3 - Constructions à usage agricole et forestier

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

h = 12 m maximum pour les constructions à usage agricole et forestier



3.2.4 – 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 du bâtiment existant.

- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole et nécessitant une grande hauteur (ex : silos...) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, 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 et emprises publiques

Non règlementée

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

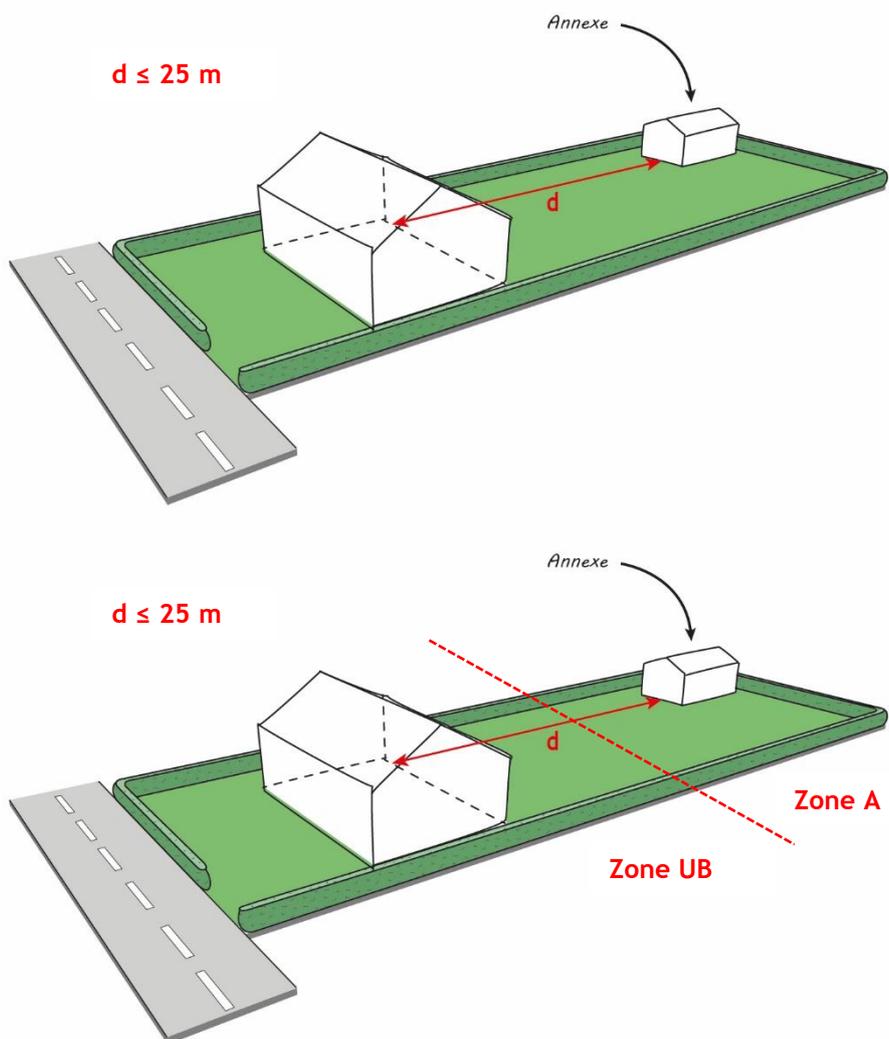
Non règlementée

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

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 25 mètres de la construction principale de l'unité foncière, que la construction principale soit dans la zone ou non.

Zone A



Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

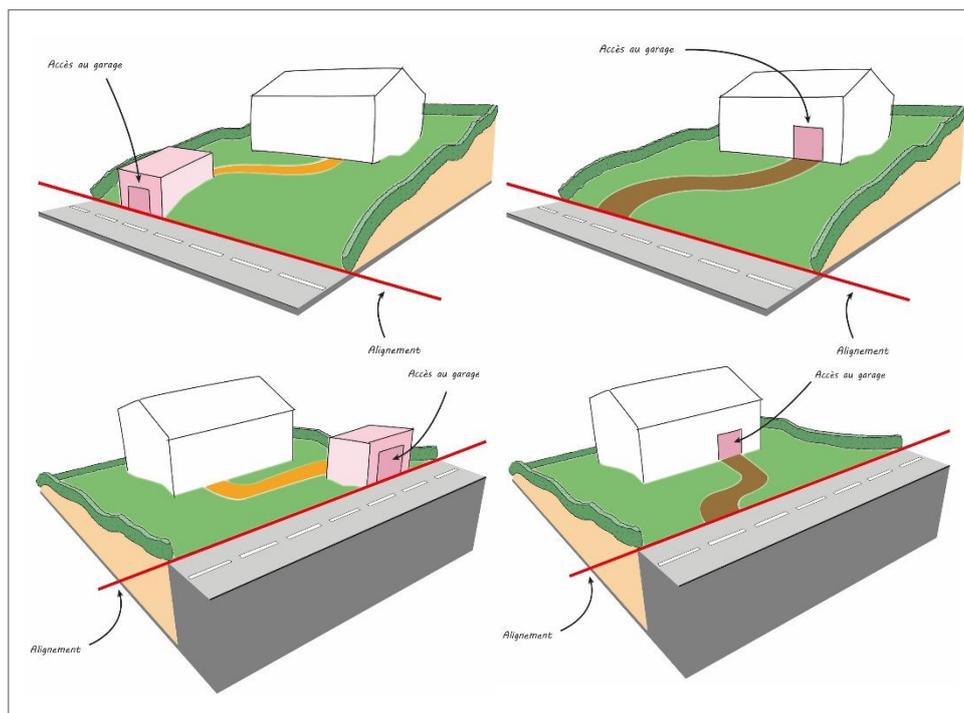
Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article 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.

Zone A

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.7 sur les clôtures.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Elles devront néanmoins être masquées par une haie si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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.

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales et leurs extensions

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

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 ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

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

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole et forestier

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

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 ou satiné.

4.1.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales et leurs extensions

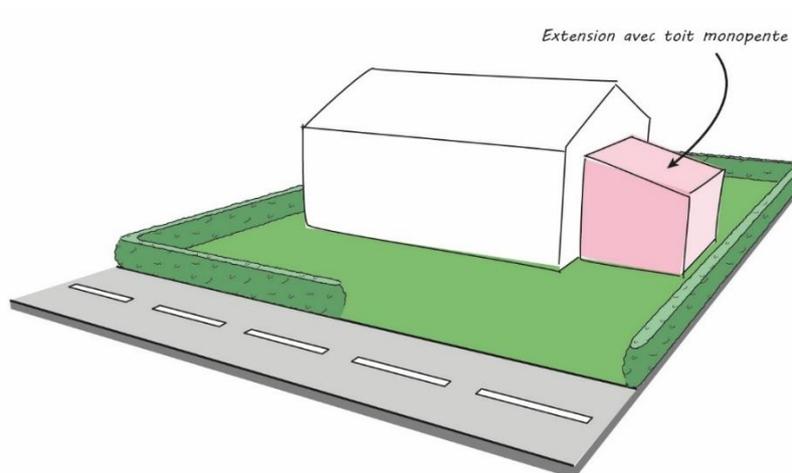
Pente et pans :

Les toitures plates sont interdites.

La toiture de la construction principale à pans devra respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone A.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

Zone A



Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Aspect :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

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

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

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°.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les toitures des annexes de moins de 12m² ne sont pas réglementées.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole et forestier

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

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » 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.

4.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

Les clôtures sur rue

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente 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.

Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés, doublés d'une haie d'essences locales.

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

Les clôtures en limites séparatives

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

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 bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au 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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole afin de s'assurer de sa bonne intégration dans l'environnement.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

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 des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

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 de véhicule léger 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. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées sur le terrain.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IX : 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.

Cette zone N comprend le secteur suivant :

- **Na** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité limitées au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL intègre en réalité, l'activité déjà existante au Domaine de Châtillon afin de permettre son évolution ponctuelle.
- **Nti** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité limitées au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL intègre le château de Fontpertuis, en zone inondable, accueillant actuellement des équipements d'intérêt collectif classés et où les activités liées au tourisme et au loisir pourront être envisagées à l'avenir.
- **Ni** qui correspond à la zone naturelle située en zone inondable et donc est régie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui s'impose au PLU.
- **Ne/Nei** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels. L'indice i correspond à des secteurs classés en zone inondable.
- **Nc/Nci** qui correspond à certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité. L'indice i correspond à des secteurs classés en zone inondable.

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

Article N1 - Constructions interdites

En zone N, hormis en secteurs Nc et Nci, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- 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 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Nc et Nci, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'alinéa 2.5.

Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis en secteur Na, Nc, Nci, Ne, Nei et Nti, dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- du respect des prescriptions édictées par la Déclaration d'Utilité Publique liée au périmètre de protection rapprochée du forage de l'hôtel Dieu,
- de ne 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.

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - En secteur Na : seuls sont admis l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions d'activités à usage industriel et/ou artisanales et de bureaux.

2.5 - En secteur Nc et Nci, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve :

- de ne 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.

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.

2.6 - En secteurs Ne et Nei seuls sont admis les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics sous réserve :

- de ne 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.

2.7 - En secteur Nti, seuls sont admises les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs indicés i :

En zone N, 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 25% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- l'emprise au sol 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 du PLU.

En secteur Na :

- l'emprise au sol des nouvelles annexes et des extensions des constructions principales est limitée à 70m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nti : Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

En secteur Ne et Nei : Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

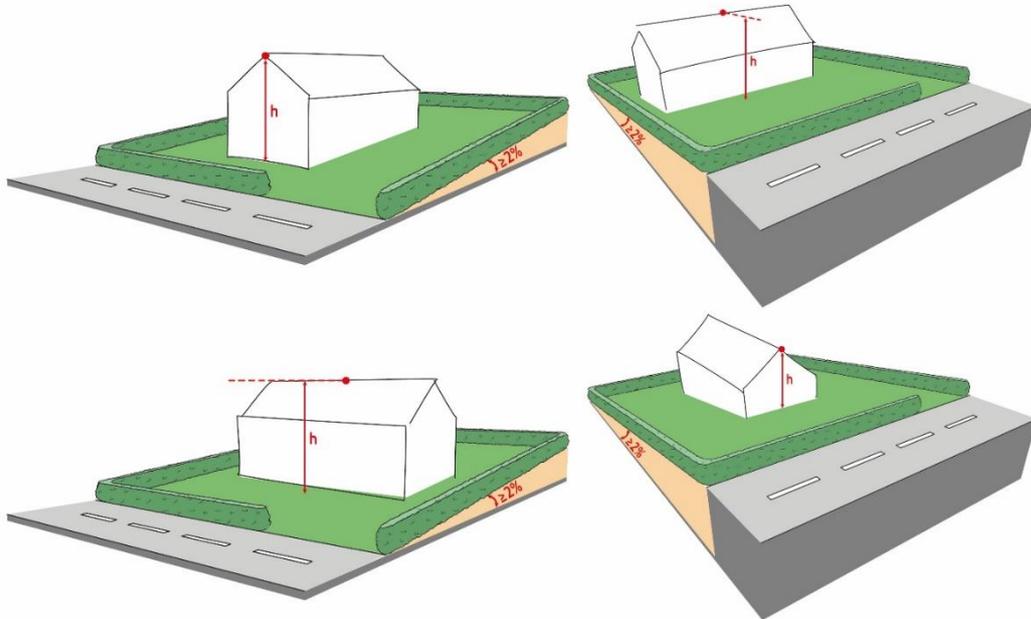
3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux

techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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 - Constructions à usage agricole et forestier

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

3.2.3 - Constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Nti

La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

3.2.4 - Constructions à usage d'activités dans le secteur Na

La hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

h = 9 m maximum pour les constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Nti

h = 12 mètres pour les constructions à usage agricole et forestier

h = 8 mètres pour les constructions à usage d'activités

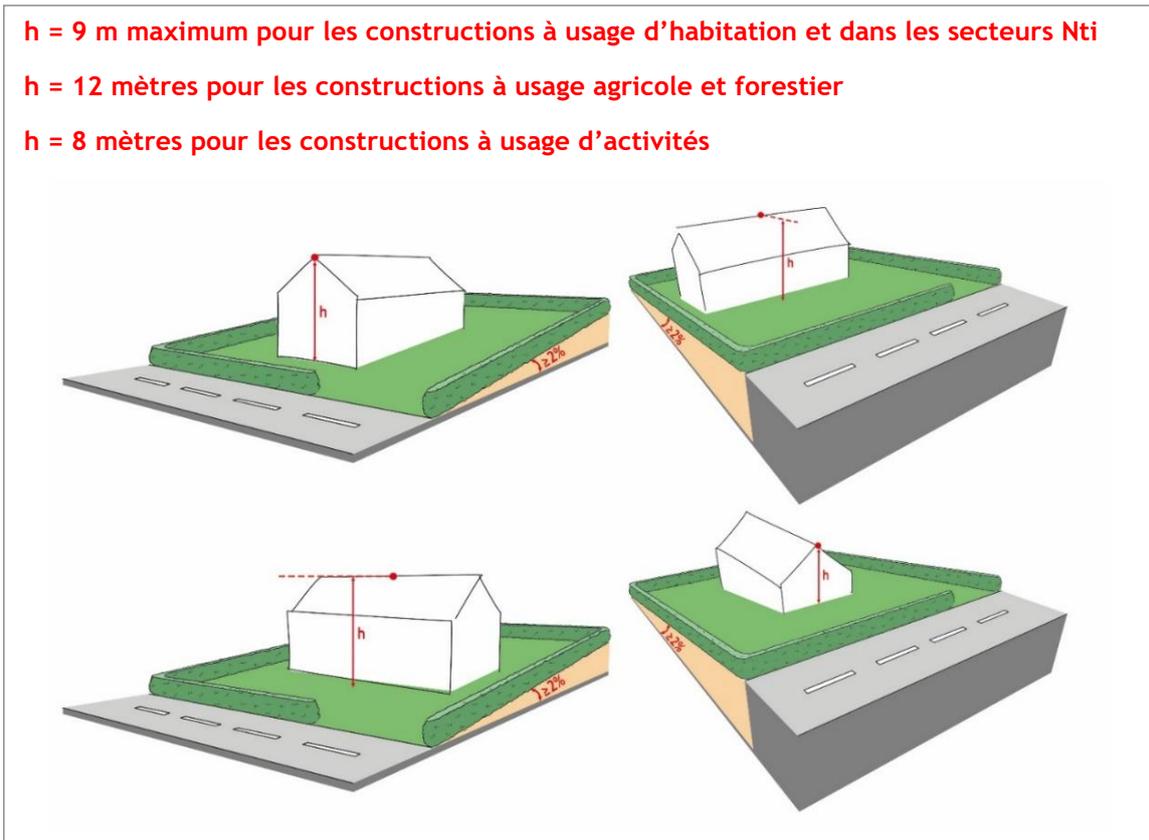


Schéma illustratif

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 du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole et nécessitant une grande hauteur (ex : silos...) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, 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 et emprises publiques

Non règlementée

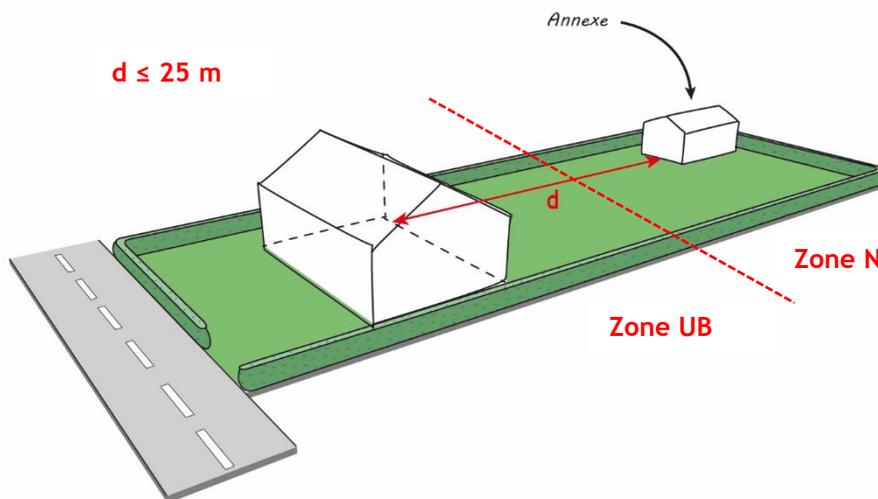
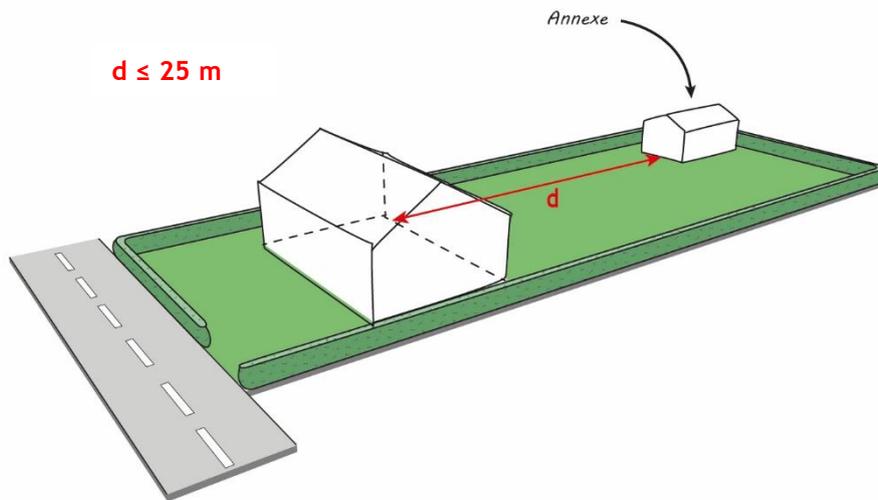
3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

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 25 mètres de la construction principale de l'unité foncière, que la construction principale soit dans la zone ou non.



Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Zone N

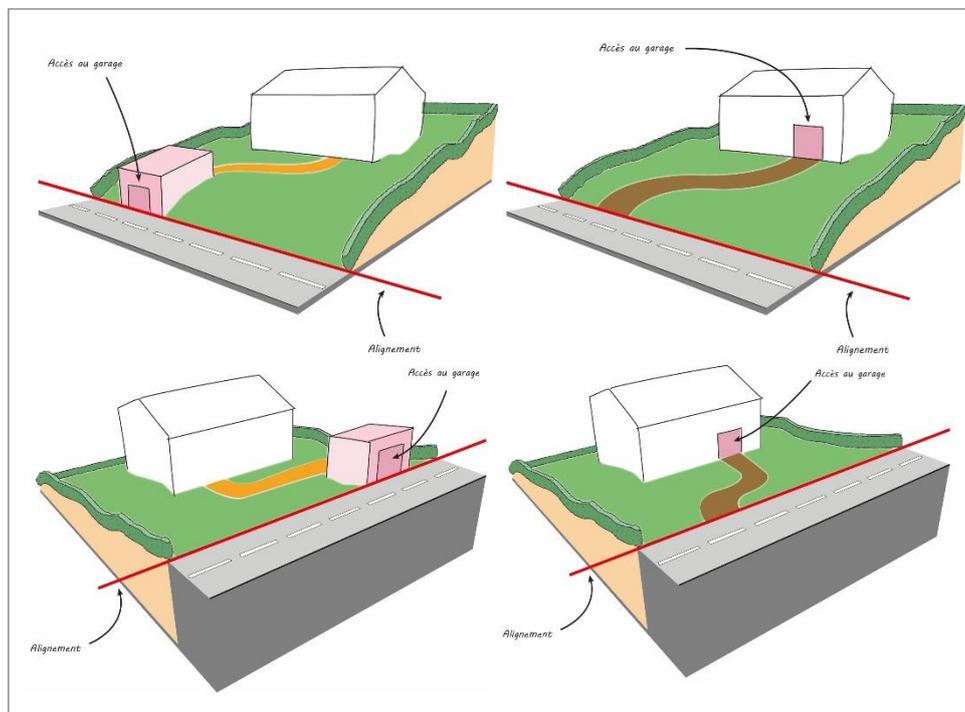
Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article 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.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.7 sur les clôtures.

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

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Elles devront néanmoins être masquées par une haie si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

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.

Constructions à usage d'habitation et en secteurs Nti

Constructions principales et leurs extensions

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

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 ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

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

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

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 ou satiné.

Constructions à usage d'activités

Les façades des extensions et des annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

4.1.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation et en secteurs Nti

Constructions principales et leurs extensions

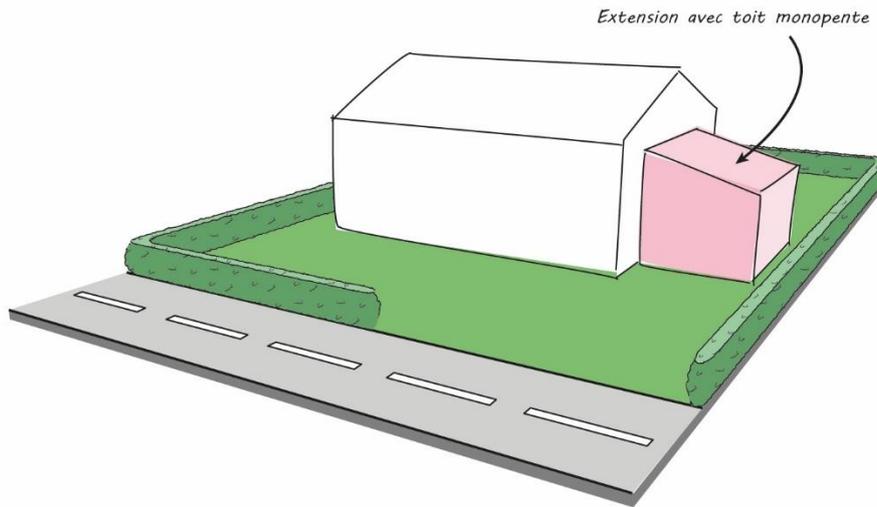
Zone N

Pente et pans :

Les toitures plates sont interdites.

La toiture de la construction principale à pans devra respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone A.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.



Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

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

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

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°.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les toitures des annexes de moins de 12m² ne sont pas réglementées.

Aspect :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole et forestier

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

Constructions à usage d'activités

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » 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.

4.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

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 clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

Les clôtures sur rue

Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Na, et sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

En secteur Na, cette hauteur est fixée à 2.50 mètres.

Zone N

Une hauteur différente 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.

Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés, doublés d'une haie d'essences locales.

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

Les clôtures en limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Na, et sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

En secteur Na, cette hauteur est fixée à 2.50 mètres.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

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 bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au 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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole afin de s'assurer de sa bonne intégration dans l'environnement.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

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 des fiches annexées au règlement, les

prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

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 de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

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. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

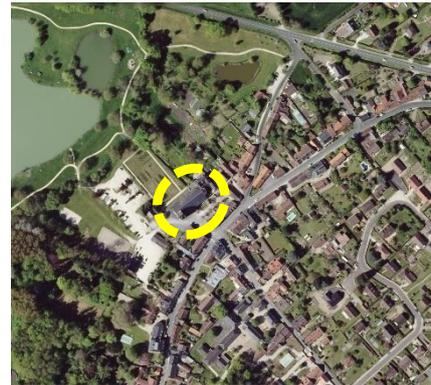
8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES – Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19 et L151-23)

Localisation :

Dans le bourg, place de l'Eglise

**Description :**

Eglise plusieurs fois remaniée (époques de constructions, 15^{ème}, 16^{ème}, et 19^{ème} siècle), avec une abside semi-circulaire, une tour-clocher avec une porte en anse de panier de la fin du 15^{ème} siècle et une toiture en ardoises.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Lailly-en-Val.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures.
- Conserver les ouvertures.
- conserver la nature des matériaux d'origine en cas de réfection.

Localisation :

Dans le bourg, place de l'Eglise

**Description :**

Ancien presbytère de Lailly-en-Val

Il se caractérise par :

- une construction R +1 + combles,
- une façade principale ordonnancée,
- des chaînages d'angle, une corniche et l'encadrement des ouvertures en pierre de taille,
- une toiture en ardoises avec épis de faitage, lucarnes et cheminées en briques
- une demi-croupe arrondie sur l'aile droite de la cour.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver l'ordonnancement des ouvertures de la façade principale.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Localisation :

Dans le bourg, rue des Fenières

**Description :**

Maison bourgeoise du bourg

Elle se caractérise par :

- un corps de logis principal avec deux pavillons,
- des façades ordonnancées,
- des chaînages d'angle, une corniche et l'encadrement des ouvertures en pierre de taille,
- une toiture en ardoises avec girouette et imposantes cheminées en briques,
- des persiennes en bois.

**Intérêt :**

Architecture qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver l'ordonnancement des ouvertures des façades.
- Proscrire de nouveaux percements en toiture sous forme de châssis de toit et privilégier la lucarne traditionnelle.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Localisation :

Dans le bourg, 10 rue de la Mairie

**Description :**

Demeure du 19^{ème} siècle.

L'ensemble bâti se caractérise par :

- un logis principal R + 1 + combles avec des chaînages d'angle, une corniche et l'encadrement des ouvertures en pierre de taille, une toiture à longs pans en ardoises avec lucarnes, épis de faitage et imposantes cheminées en briques, des persiennes à la française,
- des communs en longueur à abside arrondie avec croupe ronde et toiture en ardoises, l'encadrement des ouvertures, le bandeau et la corniche en briques et pierre de taille,
- une écurie couverte en tuiles plates de pays, lucarnes pendantes, une porte cochère, l'encadrement des ouvertures en briques et pierre de taille,
- une chapelle couverte en ardoises avec encadrement des ouvertures et chaînages d'angle en pierre de taille.

**Intérêt :**

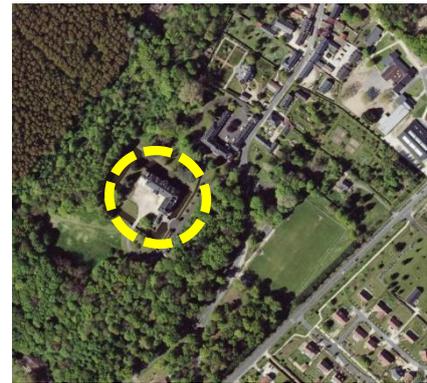
Architecture qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Localisation :

Dans le bourg, rue de la Mairie

**Description :**

Château de Fontpertuis du 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} siècle entouré de douves.

Il se caractérise par :

- un plan régulier en L,
- une façade ordonnancée R + 1 + combles,
- une toiture en ardoises à longs pans brisés et à croupes avec lucarnes,
- un fronton triangulaire sur la façade,
- des chainages d'angle en pierre de taille,
- des persiennes à la française au rez-de-chaussée,
- un balcon en fer forgé ouvragé au premier niveau.

**Intérêt :**

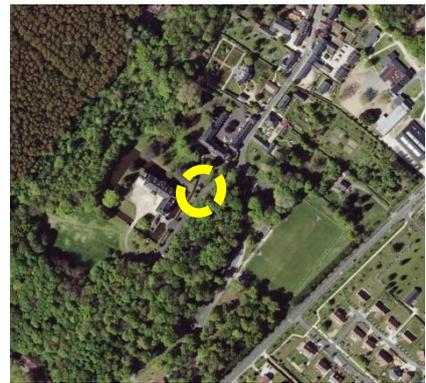
Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver l'ordonnancement des ouvertures de la façade.
- Proscrire la modification des ouvertures.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Localisation :

Dans le bourg, rue de la Mairie

**Description :**

Pigeonnier circulaire qui est l'un des éléments les plus anciens du château de Fontpertuis. Il se caractérise par une toiture conique en ardoises surmontée d'une lanterne.

**Intérêt :**

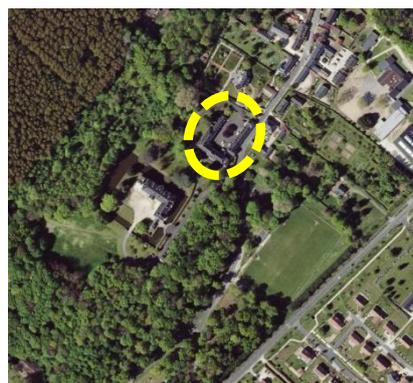
Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du pigeonnier et de la toiture ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Localisation :

Dans le bourg, rue de la Mairie

**Description :**

Dépendances du château de Fontpertuis (aujourd'hui maison de retraite).

Elles se caractérisent par :

- un bâtiment R + 1 en U,
- l'encadrement des ouvertures en briques et pierre de taille,
- des toitures en ardoises avec épis de faitage.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- En cas de création de nouvelles ouvertures sur la façade sur rue, elles devront respecter les proportions traditionnelles (plus hautes que larges).
- Proscrire de nouveaux percements en toiture sous forme de châssis de toit et privilégier la lucarne traditionnelle.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Localisation :

Dans le bourg, rue de la Mairie

**Description :**

Grille en fer forgé du château de Fontpertuis avec portail ouvragé.

**Intérêt :**

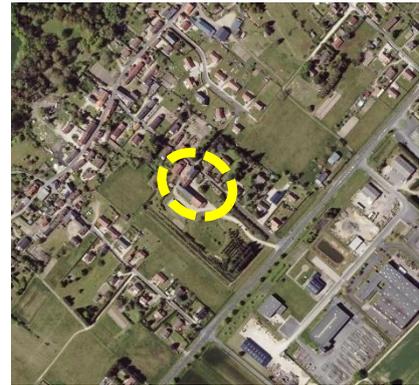
Patrimoine de qualité qui participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Préserver la transparence de la clôture sur le parc.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Dans le bourg, 8 rue de La Haut

**Description :**

Importante exploitation agricole.

L'ensemble bâti se caractérise par :

- une maison principale R + 1 à la façade ordonnancée avec une corniche en pierre de taille (façade principale) ou en briques, des chainages d'angle, un bandeau et l'encadrement des ouvertures en pierre de taille, une toiture à 4 pans en ardoises et des persiennes à la française,
- des communs avec portes charretières et encadrement des ouvertures en briques,
- un puits en briques et pierre de taille et une couverture en ardoises,
- une clôture composée d'un portail avec piliers en pierre de taille et briques, d'un muret en pierre calcaire surmonté d'une grille en fer forgé avec parties cintrées de part et d'autre du portail, d'un mur plein avec chaperon en briques.

**Intérêt :**

Architecture qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver l'ordonnancement des ouvertures de la façade.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Localisation :

La Hellière, au Nord-Ouest du bourg

**Description :**

Ancienne ferme qui se caractérise par :

- un ensemble bâti formant un U avec une maison d'habitation R + 1 et d'anciennes dépendances agricoles, des toitures en tuiles plates de pays, des chainages d'angle en pierre de taille,
- une porte piétonne dans le mur d'entrée avec encadrement en pierre de taille et arc plein cintre,
- une grange indépendante avec une porte charretière (linteau en bois et jambage en pierre de taille), des chainages d'angle en pierre de taille et une toiture en tuiles plates de pays.

**Intérêt :**

Architecture qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance de la commune.

Prescription :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Préserver la porte charretière de la grange en cas de changement de destination du bâtiment.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Localisation :

Chemin du Bourgneuf

**Description :**

Manoir datant de la fin du 16^{ème} ou début du 17^{ème} siècle.

Il se caractérise par :

- un logis principal R + combles couvert en tuiles plates de pays avec cheminées en briques,
- un pavillon R + 1 + combles avec une couverture à 4 pans en ardoises,
- des lucarnes frontons en pierre de taille avec armoiries,
- l'encadrement des ouvertures et la corniche du rez-de-chaussée en pierre de taille,
- des persiennes en bois.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance en entrée du bourg.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Localisation :

Hameau de Monçay, au Sud-Est du bourg

**Description :**

Ancien presbytère de Monçay, maison avec pignon à pans de bois, toiture en tuiles plates de pays et cheminée en briques.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance du hameau.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire de nouveaux percements en toiture sous forme de châssis de toit et privilégier la lucarne traditionnelle.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

Localisation :

Les Gaschetières, à l'Est de la commune

**Description :**

Château datant du milieu du 17^{ème} siècle et de la fin du 19^{ème} siècle.

Il se caractérise par :

- une construction en briques et pierre de taille entourée de douves avec un corps de logis central flanqué de deux pavillons, une façade ordonnancée, des toitures à longs pans en ardoises avec croupes et imposantes cheminées en briques, une avancée au centre du logis principal avec arc plein cintre et œil de bœuf,
- un petit pavillon datant de 1650 à usage de chapelle, implanté devant la façade principale.
- un second pavillon en symétrie à usage d'habitation,
- une grille d'entrée en fer forgé ouvragé.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité et participe à l'ambiance de la commune.

Prescription :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver l'ordonnancement des ouvertures de la façade.
- Proscrire la modification des ouvertures.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Localisation :

Les Gaschetières, à l'Est de la commune

**Description :**

Dépendances du château datant du 19^{ème} siècle.

Elles se caractérisent par :

- un plan en H,
- des toitures en tuiles plates ou en ardoises avec épis de faitage,
- une présence d'ouvertures plein cintre sur certains bâtiments, un encadrement des ouvertures en briques ou en briques et pierre de taille,
- des pavillons aux extrémités Nord du H,
- des cheminées en brique,
- un mur de clôture en pierre calcaire et chaperon en briques.

**Intérêt :**

Architecture témoin de l'histoire de la commune qui forme un patrimoine de qualité.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Localisation :

Ferme de Flux, aux abords de la Loire

**Description :**

Porte piétonne avec encadrement en pierre de taille et arc plein cintre.

**Intérêt :**

Patrimoine de qualité qui participe à l'ambiance de la commune.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Dans le bourg, rue de la Fontaine

**Description :**

Source naturelle qui ressort au pied d'un bâtiment.

**Intérêt :**

Patrimoine naturel qui participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Interdire toute démolition ou comblement et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Au Nord de la commune, chemin rural dit de la Fontaine de l'Aulne

**Description :**

Fontaine abritée par un bâtiment en brique.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales et qui participe à l'ambiance de la commune.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Dans le bourg, rue de la Fontaine, aux abords de la source

**Description :**

Puits circulaire en pierre, margelle en briques et pompe manuelle à roue.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales et qui participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Dans le bourg, 31 rue de la Mairie

**Description :**

Portail traditionnel avec piliers en pierre de taille.

**Intérêt :**

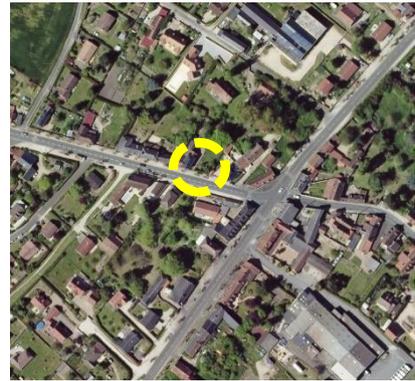
Patrimoine de qualité qui participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Dans le bourg, 6 rue de Beaugency

**Description :**

Portail traditionnel avec piliers en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine de qualité qui participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Dans le bourg, 5 rue de Beaugency

**Description :**

Portail traditionnel avec piliers en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine de qualité qui participe à l'ambiance du bourg.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Au Nord du bourg, sur la R.D.19

**Description :**

Pont en pierre à deux arches qui enjambe l'Ardoux.

**Intérêt :**

Patrimoine régional qui participe à l'ambiance de la commune.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origines.

Localisation :

Chemin d'accès à Marambault, au Sud du bourg

**Description :**

Croix en fer forgé sur socle en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Au Sud du bourg, en rive de la R.D.19 (au carrefour avec le chemin des Bœufs)

**Description :**

Calvaire en pierre de taille sculpté.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Au carrefour entre la rue du Val et la rue de la Chaintre

**Description :**

Croix en fer forgé sur socle en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Au carrefour entre la R.D.19 et la rue de Meung, au Nord-Ouest du bourg

**Description :**

Croix en fer forgé sur socle en pierre de taille.

**Intérêt :**

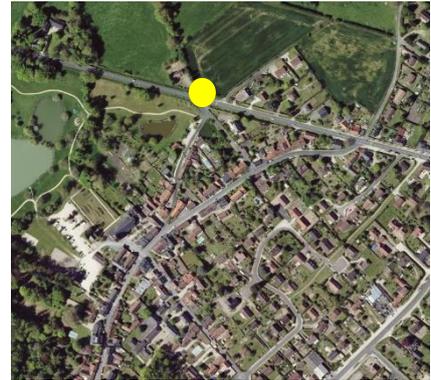
Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

En rive de la R.D.19, à l'entrée Nord-Ouest du bourg

**Description :**

Calvaire en bois sur socle en briques.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Au carrefour entre la R.D.951 et la rue de la Mairie

**Description :**

Calvaire en bois sur socle en pierre.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Entre le bourg et Monçay, en rive de la rue de Monçay

**Description :**

Croix en bois sur socle en pierre.

**Intérêt :**

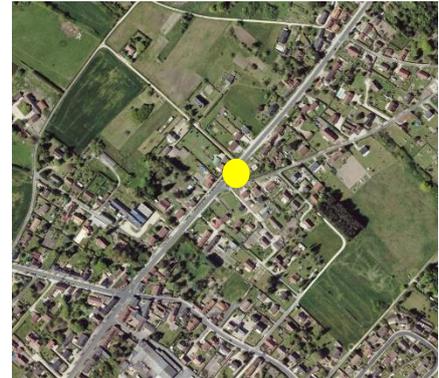
Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Au carrefour entre la R.D.951 et la rue de Villenouan, au Nord du bourg

**Description :**

Croix en bois sur socle en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Hameau de Monçay, au Sud-Est du bourg

**Description :**

Le tumulus protohistorique est répertorié sur les sites archéologiques du Loiret (la culture du tumulus est caractérisée par la pratique de la sépulture par inhumation des corps qui s'est développée à l'âge de bronze). Le hameau, attesté en 1201, avait une église qui fut démolie à la révolution. Des fossés sont encore représentés sur le cadastre napoléonien. Ce lieu a donc un fort passé historique.

**Intérêt :**

Elément témoin de l'histoire de la commune.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien en limitant l'envahissement par la végétation.

Localisation :

Les Gaschetières, à l'Est de la commune



Description :

Mail de platanes d'un port et d'envergure remarquables qui marque l'entrée du château des Gaschetières.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de Lailly-en-Val.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres
- Imposer la plantation d'arbres de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

ARBRE REMARQUABLE

Localisation :

Au Sud du bourg, au carrefour entre la R.D.19 et le chemin des Bœufs



Description :

Marronniers d'un port et d'envergure remarquables.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune qui participe à l'ambiance et au cadre de vie de Lailly-en-Val.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

ARBRE REMARQUABLE

Localisation :

En limite Est de la commune



Description :

Chêne de la Truie d'un port et d'envergure remarquables.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune qui participe à l'ambiance et au cadre de vie de Lailly-en-Val.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

Localisation :

Sur l'ensemble du territoire

Description :

Haies qui participent à l'ambiance de la commune.



Intérêt :

Patrimoine végétal qui permet de maintenir du bocage sur la commune.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage de la haie, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les sujets détruits devront être remplacés par des essences locales.

ALIGNEMENT D'ARBRES

Localisation :

Le long de la RD 951 entre la rue de La Haut et la limite sud du territoire communal



Description :

Alignement d'arbres qui participent à l'ambiance de la commune.



Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune qui participe à l'ambiance et au cadre de vie de Lailly-en-Val.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

ANNEXES – Notice pour le choix d’arbres et d’arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en centre Val de Loire du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien



Conservatoire botanique national du Bassin parisien

Une structure au cœur du développement durable

Connaître
Comprendre
Conserver
Communiquer

Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire

Mai 2016 (version corrigée)



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
Tél. : 01 40 79 35 54 – cbnbp@mnhn.fr

Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire

Mai 2016

Ce document a été réalisé par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien, délégation Centre, sous la responsabilité de

Frédéric Hendoux, directeur du Conservatoire
botanique national du Bassin parisien
Muséum national d'Histoire naturelle
61 rue Buffon, 75005 Paris
Tel. : 01 40 79 35 54 – Fax : 01 40 79 35 53
E-mail : cbnbp@mnhn.fr

Jordane Cordier, Responsable de la délégation Centre
Conservatoire botanique national du Bassin parisien
Délégation Centre
5 avenue Buffon BP6407, 45064 Orléans Cedex 2
Tel. : 02 36 17 41 31 – Fax : 02.36.17.41.30
E-Mail : jcordier@mnhn.fr

Rédaction et mise en page : Sarah GAUTIER, Simon NOBILLIAUX

Relecture : Rémi DUPRÉ, Yvonnick LESAUX, Jordane CORDIER, Francis OLIVEREAU,
Julien MONDION

Le partenaire de cette étude est :



Conseil régional du Centre-Val de Loire
9, rue Saint-Pierre Lentin
45041 ORLEANS Cedex 1

Photo de couverture : Sorbier des oiseleurs en fleurs, *Sorbus aucuparia* L.
(© MNHN-CBNBP/Jordane Cordier)

Sommaire

INTRODUCTION	4
1. PRINCIPE DE LA NOTICE	5
1.1 Les grands critères de sélection des espèces	5
1.2 Réponses apportées par cette notice	6
2. MÉTHODE	7
2.1. Délimitation des principales entités naturelles de la région Centre	7
2.2. Sélection des essences indigènes	10
2.3. Répartition des espèces par région naturelle	10
3. RÉSULTATS	12
3.1. Liste des espèces.....	12
3.2. Caractéristiques des espèces	14
3.3. Précautions avant plantation	20
4. LIMITES DE LA DÉMARCHE	21
4.1. Manque d'une filière de commercialisation de ligneux indigènes d'origine locale	21
4.2. Adaptation des listes en limite de région naturelle	22
4.3. Nécessité d'un complément d'information.....	22
CONCLUSION	23
BIBLIOGRAPHIE	24

Introduction

La prise en compte de la biodiversité dans les politiques publiques a connu une récente évolution : à la vision protectionniste de la nature qui consiste à protéger les milieux les plus patrimoniaux s'ajoute la volonté de maintenir des liens entre ces « cœurs de biodiversité ». La Trame verte et bleue porte ainsi l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Dans le cadre de sa Stratégie Régionale pour la Biodiversité (SRB), le Conseil régional a défini un plan d'actions dont l'un des objectifs est de favoriser la mise en œuvre de la trame verte et bleue. La rédaction d'un « guide régional pour la constitution de corridors écologiques » fait partie des actions concrètes à réaliser pour parvenir à cet objectif.

En effet, face à une volonté croissante d'intégrer une valeur écologique aux aménagements paysagers et avec la multiplication des actions de restauration de milieux naturels (réhabilitation de ripisylves, chantiers de gestion de plantes invasives...), il est nécessaire de permettre aux porteurs de projet d'identifier les espèces végétales les mieux adaptées à chaque usage. Soutenu par la Région Centre-Val de Loire, le Conservatoire botanique national du Bassin parisien met à profit son expertise sur la flore sauvage indigène, exotique et invasive, pour orienter les choix d'espèces à planter dans le meilleur respect des écosystèmes.

L'objectif de cette notice est ainsi de proposer un outil opérationnel permettant aux porteurs de projets écologiques ou paysagers d'identifier les espèces ligneuses indigènes les plus adaptées à leur projet et aux conditions écologiques de l'environnement local et régional.

Ce document s'inspire de celui réalisé par le Conservatoire botanique national de Bailleul qui est une des premières structures à avoir proposé des listes de ligneux indigènes pouvant être plantés en région Nord-Pas-de-Calais (Cornier *et al.*, 2011). En complément, une version illustrée est consultable sur le site internet de l'Observatoire régional de la biodiversité du Centre-Val de Loire¹.

¹ <http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/planter-local-arbres-et-arbustes-du-centre-val-de-loire>

1. Principe de la notice

1.1 Les grands critères de sélection des espèces

En amont d'un projet impliquant la plantation de ligneux à but écologique ou paysager, il existe cinq grands critères qu'il convient de prendre en compte pour le choix des espèces (d'après CORNIER *et al.*, 2011).

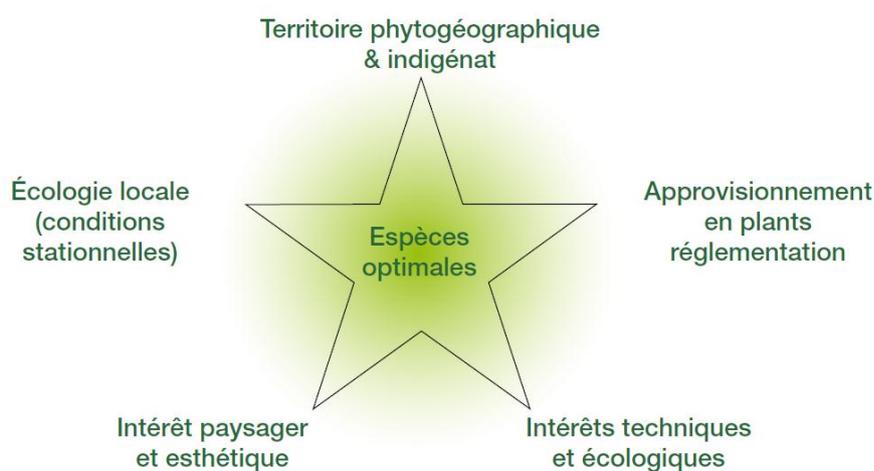


Figure 1 : Critères à prendre en compte en amont de la plantation d'espèces ligneuses (CORNIER *et al.*, 2011)

Le territoire phytogéographique et l'indigénat

Afin que la plantation s'intègre au mieux dans le paysage et dans l'écosystème existant, il est important de choisir des espèces indigènes et caractéristiques du territoire phytogéographique concerné. Une espèce végétale est dite indigène en région Centre-Val de Loire lorsqu'elle fait partie du cortège floristique « originel » du territoire dans la période bioclimatique actuelle. Les espèces anciennement naturalisées (introduites volontairement ou non du fait de l'activité humaine avant 1500 et capables de se reproduire naturellement et durablement sur le territoire) sont également considérées comme indigènes (ex : le Châtaignier).

L'écologie locale (conditions stationnelles)

Les exigences écologiques des espèces déterminent les situations où elles peuvent facilement s'implanter. Ainsi, les conditions stationnelles de la zone de plantation doivent être déterminées avec précision afin de choisir des espèces adaptées. Les plants pousseront d'autant mieux que les conditions se rapprochent du contexte dans lequel l'espèce est présente naturellement sur le territoire phytogéographique.

L'intérêt paysager et esthétique

Ce critère a également une grande importance pour certains projets et doit être pris en compte dans le choix des espèces à planter. Il est ainsi intéressant de diversifier les espèces sélectionnées selon leur port (arboré, arbustif ou lianescent) et leur période de floraison. Le fait d'associer des ligneux à floraison précoce et d'autres à floraison plus tardive présente en effet un intérêt esthétique et écologique, en apportant par exemple une ressource alimentaire variée pour la faune (insectes pollinisateurs, oiseaux et petits mammifères). Par ailleurs, la plantation s'intégrera d'autant mieux dans le paysage qu'elle est constituée d'espèces déjà implantées localement.

Les intérêts techniques et écologiques

Le choix des espèces est guidé par le type de plantation effectué ainsi que par les fonctions qu'elles remplissent. Les espèces sélectionnées dans le cas d'un reboisement ne seront pas les mêmes que celles adaptées à la réhabilitation de ripisylves. Dans le cas de la plantation d'une haie, il peut être aussi intéressant d'implanter des espèces mellifères ou productrices de fruits propices à la petite faune.

L'approvisionnement en plants et la réglementation

Ces paramètres sont incontournables dans le cadre d'un projet de plantation de ligneux, notamment concernant le respect de la réglementation. L'approvisionnement en plants est un point fondamental car il faut veiller de préférence à l'origine locale des plants afin de sauvegarder la biodiversité génétique locale.

1.2 Réponses apportées par cette notice

L'objectif de cette notice est, en premier lieu, de répondre au critère de territoire géographique et d'indigénat pour l'ensemble de la région Centre-Val de Loire afin de faciliter le choix des aménageurs et des décideurs. Le but est ainsi de proposer une liste d'espèces ligneuses indigènes et présentes spontanément dans des régions naturelles préalablement définies. En second lieu, la notice permet d'affiner le choix des essences en abordant les critères d'écologie locale (ou de conditions stationnelles) en résumant les préférences écologiques des espèces (humidité et pH du sol).

Enfin, il a également été choisi d'apporter quelques éléments de réponse quant aux critères paysagers, esthétiques ainsi que techniques et écologiques en associant à chaque espèce la période de floraison, les usages les plus adaptés, l'intérêt potentiel pour la faune ainsi que certains points de vigilance (potentiel allergène des espèces, sensibilité aux maladies).

L'aspect « approvisionnement en plants et réglementation » n'est que brièvement abordé dans cette notice. A l'heure actuelle, la production d'espèces ligneuses indigènes d'origine locale en Centre-Val de Loire est en effet encore très limitée.

2. Méthode

2.1. Délimitation des principales entités naturelles du Centre-Val de Loire

Le Centre-Val de Loire se caractérise par une grande diversité de milieux naturels. Leur répartition ainsi que de nombreux caractères géomorphologiques permettent de différencier plusieurs entités naturelles. La délimitation présentée dans cette étude est basée sur deux études préexistantes.

La première concerne les unités paysagères du Centre-Val de Loire (IE&A - AGENCE VIOLA THOMASSEN PAYSAGISTES, 2011). Cette étude a été effectuée à l'échelle de la région, préalablement à la définition de la trame verte et bleue régionale. Elle définit 33 unités paysagères en fonction de plusieurs critères (géologie, pédologie, climat, relief, végétation...). Ce découpage était trop fin pour l'objectif de ce guide, c'est pourquoi certaines unités paysagères de caractéristiques proches ont été regroupées.

Ce regroupement s'est appuyé sur une seconde étude : les sylvoécorégions définies par l'IFN (Inventaire Forestier National), qui sont au nombre de 12 pour le Centre-Val de Loire. La synthèse de ces deux études a permis de délimiter 14 régions naturelles. L'unité « Champagne-Gâtine tourangelle » de l'IFN, qui recouvrait une grande partie du département de l'Indre-et-Loire, a été fractionnée en 3 (Gâtines des confins Touraine-Berry ; Champagne et plateau de Sainte-Maure ; Gâtines tourangelles), les 11 autres ont été gardées (carte 1).

Les limites de ces régions naturelles ont ensuite été ajustées aux limites communales, afin de simplifier l'application des recommandations de ce guide sur le terrain par les gestionnaires.

Les deux principales vallées de la région ont enfin été superposées à ces unités (vallées de la Loire et de l'Allier, vallée du Cher) afin d'intégrer les espèces caractéristiques de ces régions naturelles.



Carte 1 : Représentation simplifiée des entités naturelles de la région Centre-Val de Loire

2.2. Sélection des essences indigènes

Dans un premier temps, une liste des arbres et arbustes présents dans la région a été élaborée à partir du « Catalogue de la flore sauvage de la région Centre » (CORDIER *et al.*, 2010). Le référentiel taxonomique utilisé est celui de TAXREF version 9.0.

À partir de cette liste, un premier tri a été effectué afin de répondre au critère de « **territoire phytogéographique et d'indigénat** ». Plusieurs taxons ont ainsi été écartés :

- les espèces exotiques, pour ne préconiser à la plantation que des espèces indigènes en Centre-Val de Loire ;
- les espèces peu communes à très rares dans l'ensemble des départements de la région (c'est-à-dire présentes dans moins de 16 % des communes, voir tableau 1) afin de ne conserver que des espèces bien représentées et typiques du Centre-val de Loire.

Les **contraintes règlementaires** ont également été prises en compte. Les espèces protégées n'ont pas été retenues dans la sélection, du fait de leur rareté régionale. Une espèce de la sélection est soumise à un arrêté de cueillette dans les départements du Loiret et de l'Indre-et-Loire (le Fragon, *Ruscus aculeatus* L.) mais cela n'interdit pas sa plantation, c'est pourquoi elle a été maintenue pour les régions naturelles où elle est commune.

Certaines espèces remplissant les critères précédents n'ont pas été retenues en raison d'une **détermination délicate**. C'est le cas notamment pour les églantiers (groupe *Rosa canina* L.) : bien que très communs ces rosiers appartiennent à un complexe d'espèces très proches et très difficiles à discriminer sur le terrain. La répartition de ces espèces est très mal connue c'est pourquoi elles n'ont pas été retenues dans les listes.

Pour la même raison, les arbres fruitiers sauvages les plus communs en région Centre (*Malus sylvestris* Mill. et *Pyrus pyraeaster* subsp. *achras* (Wallr.) Stöhr) n'ont pas été retenus. Ces espèces sont de détermination délicate et les souches sauvages indigènes sont rarement commercialisées. Dans le cas particulier où la plantation prévue devrait contenir des arbres fruitiers, il est recommandé de se renseigner auprès d'un verger conservatoire, garant du choix d'espèces rustiques. Mais cette problématique sort du champ d'application du présent document, consacré exclusivement à la flore indigène (et non issue de sélections horticoles).

Les espèces ainsi retenues constituent la liste des espèces ligneuses indigènes pouvant être plantées en Centre-Val de Loire (liste correspondant à la première colonne du tableau 2, p.11).

2.3. Répartition des espèces par région naturelle

Dans un second temps, la liste des espèces caractéristiques des différentes régions naturelles a pu être établie. La fréquence de chaque espèce ligneuse par région naturelle a été calculée, correspondant au pourcentage de communes de chaque région naturelle dans lesquelles l'espèce a

été recensée depuis 1990 (d'après la base de données ©Flora¹ du CBNBP). Une classe de rareté peut ainsi être attribuée aux espèces, selon le principe utilisé dans le catalogue de la flore sauvage de la région Centre (voir tableau ci-dessous).

Classes de rareté		Fréquence = pourcentage de communes où le taxon est connu
Abréviation	Nom de la classe	
CCC	Extrêmement commun	64 à 100 %
CC	Très commun	32 à 64 %
C	Commun	16 à 32 %
AC	Assez commun	8 à 16 %
AR	Assez rare	4 à 8 %
R	Rare	2 à 4 %
RR	Très rare	1 à 2 %
RRR	Extrêmement rare	< 1 %
NRR	Non revu récemment	0% (non revu depuis 1990)
	Absent	0%
nc	Présent	Non calculé (taxons mal connus et/ou d'arrivée récente)

Tableau 1 : Calcul des fréquences et définition des classes de rareté utilisées par le CBNBP (CORDIER *et al.*, 2010).

Le choix des espèces a ensuite été effectué selon les classes de rareté des espèces dans chaque région naturelle :

- les espèces CCC et CC ont été automatiquement retenues ;
- les espèces AR, R et RR n'ont pas été retenues ;
- les espèces C et AC ont été examinées au cas par cas. L'espèce a été retenue lorsque sa répartition était homogène sur l'entité naturelle concernée. La figure 2 illustre le cas du Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica* L.). Cette espèce a été retenue pour la région naturelle du Perche car sa répartition est relativement homogène. Au contraire, en forêt d'Orléans et en Sologne elle est localisée en limite de région naturelle ou dans les vallées, c'est pourquoi elle a été supprimée pour cette région naturelle (voir figure 2).

¹ <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/>

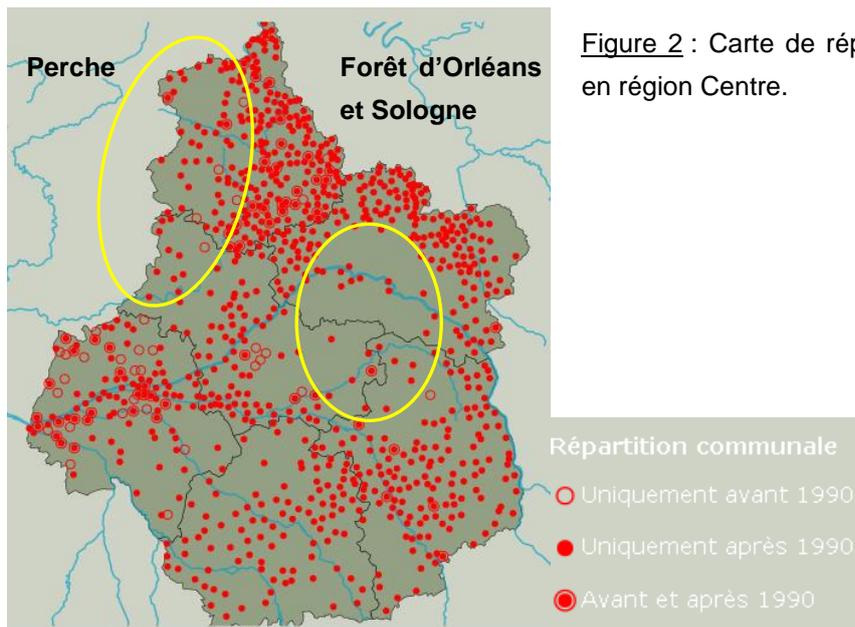


Figure 2 : Carte de répartition du Nerprun purgatif en région Centre.

3. Résultats

3.1. Liste des espèces

Le tableau 2 indique les 61 espèces ligneuses indigènes retenues ainsi que les régions naturelles où elles pourront être utilisées pour des plantations à vocation écologique et paysagère.

Les listes d'espèces spécifiques des vallées du Cher et de la Loire s'appliquent en particulier aux projets de réhabilitation de rives ou de plantation de ligneux dans le lit majeur de la Loire et du Cher. En dehors du lit majeur, la liste d'espèces à prendre en compte est celle de la région naturelle traversée par le cours d'eau.

3.2. Caractéristiques des espèces

Les tableaux présentés ci-après synthétisent les principales caractéristiques des espèces indigènes retenues dans la partie précédente. Les taxons ont été regroupés selon trois classes : les arbres, les arbustes et les arbrisseaux et lianes.

La **période de floraison** moyenne et les données concernant l'**écologie** sont extraites de la Flore forestière française (Rameau *et al.*, 1989).

L'humidité et le pH du sol sont exprimés selon les gradients présentés respectivement sur les figures 3 et 4.

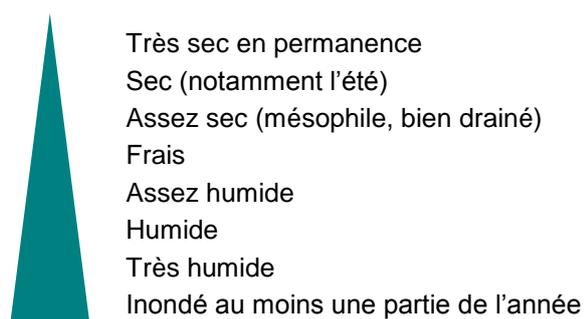


Figure 3 : Gradient d'humidité du milieu



Figure 4 : Gradient d'acidité du milieu

Ce sont des valeurs moyennes, correspondant aux conditions optimales de croissance de l'espèce.

Pour chaque espèce, les **utilisations** possibles ont été reportées selon 4 catégories :

- les espèces adaptées à la plantation de haies ;
- les espèces adaptées au reboisement (plantation sur des surfaces relativement étendues)

Note : dans ce cas, il faut veiller à varier les distances de plantations et les espèces plantées afin de diversifier les conditions de luminosité et les étages de végétations ;

- les espèces à planter préférentiellement en lisière, dans les landes ou les bosquets ;
- les espèces adaptées aux projets de réhabilitation de rives de cours d'eau ou d'aménagement de berges de mares et d'étangs

*Note : il faut en priorité privilégier les espèces déjà présentes à proximité du site. L'implantation de saules (*Salix sp.*) à partir de boutures fraîches prélevées localement est particulièrement recommandée (Lachat, 1994). Les listes d'espèces proposées dans ce dernier cas pourront également être utilisées pour la végétalisation suite aux chantiers de lutte contre les espèces invasives en berge de rivière.*

Les **intérêts écologiques** (comestibilité par la faune, potentiel mellifère et toxicité) sont extraits des données de la Flore de Belgique (Lambinon *et al.*, 2004) et de la Flore forestière française (Rameau *et al.*, 1989).

La liste des espèces allergisante est issue d'une publication de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine (Au fil des Séounes, 2011).

Arbres (hauteur supérieure à 7 m)

TAXON	PHENOLOGIE	CONDITIONS OPTIMALES			UTILISATIONS			
	Période de floraison	Humidité du sol	pH du sol	Exposition	Plantation de Haies	Boisements	Lisières/landes/bosquets	Réhabilitation de bords de cours d'eau
<i>Acer campestre</i> L.	avril - mai	sec à frais	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	x
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	mars - avril	très humide	acide à alcalin	lumière à mi-ombre				x
<i>Betula pendula</i> Roth	avril - mai	très variable	acide à faiblement alcalin	pleine lumière		x	x	
<i>Betula pubescens</i> Ehrh.	avril - mai	marécageux	acide	pleine lumière		x	x	
<i>Carpinus betulus</i> L.	avril - mai	assez sec à frais	faiblement acide à neutre	mi-ombre à ombre	x	x		
<i>Castanea sativa</i> Mill.	juin - juillet	assez sec à frais	acide	lumière à mi-ombre	x	x		
<i>Fagus sylvatica</i> L.	avril - mai	sec à frais	faiblement acide à neutre	ombre	x	x		
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	avril	frais à humide	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x		x
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl subsp. <i>oxycarpa</i> (willd.) Franco & Rocha Afonso	mars à mai	frais à très humide	acide à alcalin	pleine lumière				x
<i>Populus tremula</i> L.	mars - avril	frais à très humide	acide à alcalin	pleine lumière		x	x	
<i>Prunus avium</i> L.	avril - mai	assez sec à frais	faiblement acide à neutre	mi-ombre	x	x		x
<i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl. subsp. <i>petraea</i>	mai	sec à frais	très variable	lumière à mi-ombre		x		
<i>Quercus pubescens</i> Willd.	avril	sec	faiblement acide à alcalin	pleine lumière	x		x	
<i>Quercus robur</i> L.	avril - mai	assez sec à humide	acide à neutre	pleine lumière	x	x	x	
<i>Salix alba</i> L.	avril - mai	inondé une partie de l'année	faiblement acide à alcalin	pleine lumière				x
<i>Salix fragilis</i> L.	avril - mai	frais à très humide	acide à neutre	pleine lumière				x
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	mai - juin	sec à frais	acide	lumière à mi-ombre	x	x	x	
<i>Sorbus domestica</i> L.	avril à juin	sec	acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	mai	assez sec à frais	très variable	pleine lumière	x	x		
<i>Tilia cordata</i> Mill.	juillet	assez sec à frais	acide à neutre	mi-ombre	x	x		
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	juin - juillet	sec	faiblement acide à alcalin	mi-ombre à ombre		x		
<i>Ulmus laevis</i> Pall.	mars - avril	très humide	faiblement acide à alcalin	mi-ombre		x		x
<i>Ulmus minor</i> Mill.	mars - avril	assez sec à très humide	faiblement acide à alcalin	pleine lumière	x			x

Arbres (hauteur supérieure à 7 m)

TAXON	INTERETS		POINTS DE VIGILANCE		
	Comestible pour la faune (fruits, graines,...)	Mellifère	Espèce allergisante	Toxique pour l'homme	Maladies / ravageurs
<i>Acer campestre</i> L.		+++	+		
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	x		++		
<i>Betula pendula</i> Roth	x		+++		
<i>Betula pubescens</i> Ehrh.			+++		
<i>Carpinus betulus</i> L.			++		
<i>Castanea sativa</i> Mill.	x	+++	+		Insecte parasite : Cynips du châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i> L.	x		+		
<i>Fraxinus excelsior</i> L.		+	++		Maladie : Chalarose, transmise par un champignon en extension dans la région. Plantation déconseillée.
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl subsp. <i>oxycarpa</i> (willd.) Franco & Rocha Afonso			++		Maladie : Chalarose, transmise par un champignon en extension dans la région. Plantation déconseillée.
<i>Populus tremula</i> L.			+		
<i>Prunus avium</i> L.	x	+			Maladie virale : Sharka
<i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl. subsp. <i>petraea</i>	x	+	+++		
<i>Quercus pubescens</i> Willd.	x	+	+++		
<i>Quercus robur</i> L.	x	+	+++		
<i>Salix alba</i> L.		++	+		
<i>Salix fragilis</i> L.		++	+		
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	x	+			Maladie : Feu bactérien
<i>Sorbus domestica</i> L.	x	++			Maladie : Feu bactérien
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	x	+			Maladie : Feu bactérien
<i>Tilia cordata</i> Mill.		++	+		
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.		++	+		
<i>Ulmus laevis</i> Pall.			+		
<i>Ulmus minor</i> Mill.			+		Maladie : Graphiose (transmise par un champignon), imposant un port arbustif

Arbustes (hauteur comprise entre 1 et 7 m)

TAXON	PHENOLOGIE	CONDITIONS OPTIMALES			UTILISATIONS			
	Floraison	Humidité du sol	pH du sol	Exposition	Plantation de Haies	Boisements	Lisières/landes/bosquets	Réhabilitation de bords de cours d'eau
<i>Berberis vulgaris</i> L.	mai - juin	sec	neutre à alcalin	lumière à mi-ombre	x		x	
<i>Buxus sempervirens</i> L.	mars - avril	sec	faiblement acide à alcalin	mi-ombre	x		x	
<i>Cornus mas</i> L.	mars - avril	très sec à assez sec	neutre à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	
<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>	mai à juillet	sec à assez humide	neutre à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	x
<i>Corylus avellana</i> L.	janvier à mars	sec à assez humide	faiblement acide à neutre	mi-ombre à ombre	x	x	x	x
<i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze (= <i>Mespilus germanica</i> L.)	mai - juin	assez sec à frais	acide	lumière à mi-ombre	x	x		
<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	avril - mai	frais à humide	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	mai	très sec à assez humide	très variable	lumière à mi-ombre	x	x	x	x
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	mai - juillet	assez sec à frais	acide	pleine lumière	x		x	
<i>Erica scoparia</i> L. subsp. <i>scoparia</i>	mai - juillet	assez sec à assez humide	acide	pleine lumière	x		x	
<i>Evonymus europaeus</i> L.	avril - mai	sec à frais	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	x
<i>Frangula alnus</i> Mill.	mai	sec à très humide	acide à alcalin	lumière à mi-ombre		x	x	
<i>Ilex aquifolium</i> L.	mai - juin	assez sec à humide	très variable	mi-ombre	x	x	x	
<i>Juniperus communis</i> L.	avril - mai	sec	très variable	pleine lumière	x		x	
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	mai - juin	sec à frais	neutre à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	
<i>Prunus mahaleb</i> L.	avril	sec	neutre à alcalin	pleine lumière	x		x	
<i>Prunus spinosa</i> L.	avril	sec à très humide	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x			x
<i>Rhamnus cathartica</i> L.	mai - juin	sec	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x		x	
<i>Ribes uva-crispa</i> L.	mars - avril	frais	faiblement acide à alcalin	mi-ombre à ombre	x	x		
<i>Rosa arvensis</i> Huds.	juin - juillet	sec à frais	acide à alcalin	mi-ombre	x	x	x	
<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	mars - avril	sec à très humide	acide	pleine lumière				x
<i>Salix caprea</i> L.	mars - avril	frais à très humide	acide à neutre	pleine lumière		x	x	x
<i>Salix cinerea</i> L.	mars - avril	humide	très variable	pleine lumière				x
<i>Salix purpurea</i> L.	mars - avril	frais à humide	acide à alcalin	pleine lumière				x
<i>Salix triandra</i> L.	avril à juin	frais à très humide	acide à faiblement alcalin	pleine lumière				x
<i>Salix viminalis</i> L.	avril - mai	très humide	faiblement acide à alcalin	pleine lumière				x
<i>Sambucus nigra</i> L.	juin - juillet	assez sec à humide	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x		x	x
<i>Viburnum lantana</i> L.	mai - juin	sec à frais	neutre à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	x
<i>Viburnum opulus</i> L.	mai - juin	frais	faiblement acide à alcalin	lumière à mi-ombre	x		x	x

Arbustes (hauteur comprise entre 1 et 7 m)

TAXON	INTERETS		POINTS DE VIGILANCE		
	Fruits comestibles pour la faune	Espèce mellifère	Espèce allergisante	Espèce toxique pour l'homme	Remarques
<i>Berberis vulgaris</i> L.	x	++			Hôte intermédiaire de la rouille du blé
<i>Buxus sempervirens</i> L.		++		x	Pyrale du Buis
<i>Cornus mas</i> L.	x	++			
<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>	x	++		x	Ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>australis</i> (invasive)
<i>Corylus avellana</i> L.	x		+		
<i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze	x	+			Feu bactérien
<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	x	+			Feu bactérien
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	x	+			Feu bactérien
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link		++		x	Ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>reverchonii</i>
<i>Erica scoparia</i> L. subsp. <i>scoparia</i>		++			
<i>Evonymus europaeus</i> L.		+		x	
<i>Frangula alnus</i> Mill.	x	++			
<i>Ilex aquifolium</i> L.	x	+		x	
<i>Juniperus communis</i> L.	x		+		
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	x	++	++	x	
<i>Prunus mahaleb</i> L.	x	+			
<i>Prunus spinosa</i> L.	x	+			
<i>Rhamnus cathartica</i> L.	x			x	
<i>Ribes uva-crispa</i> L.	x	++			
<i>Rosa arvensis</i> Huds.		+			
<i>Salix atrocinerea</i> Brot.		++	+		
<i>Salix caprea</i> L.		++	+		
<i>Salix cinerea</i> L.		++	+		
<i>Salix purpurea</i> L.		++	+		
<i>Salix triandra</i> L.		+	+		
<i>Salix viminalis</i> L.		+	+		
<i>Sambucus nigra</i> L.	x	++			
<i>Viburnum lantana</i> L.	x	+			
<i>Viburnum opulus</i> L.	x	+		x	

Arbrisseaux (hauteur inférieure à 1 m) et lianes

TAXON	PHENOLOGIE	CONDITIONS OPTIMALES			UTILISATIONS			
	Période de floraison	Humidité du sol	pH du sol	Exposition	Plantation de Haies	Boisements	Lisières/landes/bosquets	Réhabilitation de bords de cours d'eau
<i>Daphne laureola</i> L.	février - mars	sec à frais	neutre à alcalin	mi-ombre à ombre	x	x		
<i>Hedera helix</i> L.	septembre - octobre	sec à humide	acide à alcalin	pleine lumière	x	x		
<i>Lonicera periclymenum</i> L. subsp. <i>periclymenum</i>	juin à août	assez sec à humide	acide à faiblement calcaire	lumière à mi-ombre	x	x	x	
<i>Lonicera xylosteum</i> L.	mai - juin	sec à frais	neutre à alcalin	lumière à mi-ombre	x	x	x	
<i>Ribes alpinum</i> L.	avril - mai	frais à sec	faiblement acide à alcalin	mi-ombre	x			
<i>Ribes rubrum</i> L.	avril - mai	humide	faiblement acide à neutre	mi-ombre		x		x
<i>Ruscus aculeatus</i> L.	janvier - avril	très sec à frais	faiblement acide à alcalin	mi-ombre à ombre	x	x		
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>europaeus</i>	mars à juillet	sec à frais	acide	pleine lumière	x		x	
<i>Ulex minor</i> Roth	juillet à octobre	frais à très humide	acide	pleine lumière	x		x	

TAXON	INTERETS		POINTS DE VIGILANCE		
	Fruits comestibles pour la faune	Espèce mellifère	Espèce allergisante	Espèce toxique pour l'homme	Maladies / ravageurs
<i>Daphne laureola</i> L.	x	+		x	
<i>Hedera helix</i> L.	x	+		x	
<i>Lonicera periclymenum</i> L. subsp. <i>periclymenum</i>	x	+		x	
<i>Lonicera xylosteum</i> L.		+		x	
<i>Ribes alpinum</i> L.	x	++			
<i>Ribes rubrum</i> L.	x	++			
<i>Ruscus aculeatus</i> L.				x	
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>europaeus</i>		++		x	
<i>Ulex minor</i> Roth		+		x	

3.3. Précautions avant plantation

3.3.1. Origine des plants

Les plants d'origine allochtone (par opposition à autochtone) sont susceptibles de modifier les ressources génétiques locales des espèces indigènes et ainsi conduire à une homogénéisation de leur patrimoine génétique (baisse de la biodiversité génétique). Cela peut également diminuer la résistance des peuplements aux maladies, dont certaines sont propagées par les plants importés. Par exemple, un champignon parasite du Frêne (*Chalara fraxinea*¹), originaire d'Europe de l'Est, a été observé pour la première fois en France en 2008. Ce champignon s'est répandu dans tout le nord-est de la France et a été détecté en région Centre en 2013, au nord du Loiret². En 2016, il est présent dans tous les départements de la région sauf l'Indre-et-Loire.

La principale difficulté vient du fait que les plants disponibles en pépinières ne sont bien souvent pas d'origine française et qu'il existe actuellement un manque de filière locale. Il est parfois très difficile de connaître l'origine et le nom exact de l'espèce vendue. Dans certains cas, les espèces indigènes ne sont pas commercialisées, seules des variétés horticoles d'aspect semblables sont disponibles.

Dans le cadre de plantations à but écologique, il convient aussi de prendre garde aux nombreuses variétés horticoles issues de sélections à partir d'espèces indigènes. Ces variétés horticoles sont souvent repérables à leur nom qui fait suite au nom latin de l'espèce. Il faudra ainsi préférer le Fusain d'Europe « *Evonymus europaeus* » au Fusain d'Europe « *Evonymus europaeus* 'Red cascade' » ou « *Evonymus europaeus* 'Albus' ».

Enfin, une même espèce peut parfois avoir plusieurs sous-espèces d'origines géographiques différentes. C'est le cas du Genêt à balais (*Cytisus scoparius*) dont la sous-espèce *reverchonii* est horticole (contrairement à la sous-espèce *scoparius* indigène). Dans le cas du Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), la sous-espèce *australis*, (invasive en France) provient d'Europe de l'Est alors que la sous-espèce *sanguinea* est indigène en France. Comme cela est précisé dans cette notice, il est donc préférable de choisir la sous-espèce indigène *sanguinea* pour une plantation « écologique ». Cependant, si la distinction de la provenance pour ces espèces est simplifiée par l'existence de deux sous-espèces, ce n'est souvent pas le cas pour les autres espèces.

3.3.2 Espèces sensibles aux maladies

Compte tenu des risques importants induits par *Chalara fraxinea* (voir 3.3.1), **il est déconseillé de planter du Frêne pour le moment.**

Les **aubépines** (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*) sont des espèces sensibles au Feu bactérien dont la plantation est soumise à dérogation³. De même des réglementations existent pour le

¹ <http://ephytia.inra.fr/fr/C/20407/Forets-Chalarose>

² <http://agriculture.gouv.fr/ressources,11370#3>

³ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000348798>

Châtaignier (*Castanea sativa*), sensible au Cynips du Châtaignier¹, ainsi que pour les **espèces du genre Prunus** victimes de la Sharka (surtout concernant les vergers)².

Pour l'ensemble de ces espèces, il convient de se renseigner préalablement auprès de la Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF Centre-Val de Loire).

3.3.3 Risque allergique

Le pollen de certains arbres peut être particulièrement allergisant pour certaines personnes. Afin de diminuer ce risque, il est conseillé de diversifier les plantations afin de réduire la densité de pollen dans l'air, en particulier en milieu urbain. Cette recommandation est d'autant plus importante que le risque allergique est fort.

Les espèces allergisantes sont ainsi classées selon trois rangs par les Agences régionales de Santé (notés « + » à « +++ » dans les tableaux des pages 15 et 17) :

- arbres à pollen faiblement allergisant (+): seule une très grande quantité de pollen peut déclencher une allergie chez les personnes les plus sensibles, comme dans le cas d'une plantation massive de ces espèces ;
- arbres à pollen moyennement allergisant (++) : éviter les plantations monospécifiques de ces espèces, varier les espèces afin de diminuer la concentration de pollen dans l'air ;
- arbres à pollen fortement allergisant (+++) : quelques espèces suffisent à déclencher une réaction allergique, éviter la plantation à proximité des habitations.

L'ensemble de ces critères est donc à prendre en compte en amont de tout projet de plantation.

4. Limites de la démarche

4.1. Manque d'une filière de commercialisation de ligneux indigènes d'origine locale

A l'heure actuelle, la multiplication et la commercialisation d'arbres et arbustes indigènes locaux n'est pas très développée en Centre-Val de Loire. La plantation d'espèces indigènes est cependant valorisée par différentes initiatives locales. Le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine a notamment travaillé sur la thématique de l'origine des ligneux en partenariat avec l'INRA. Le projet portait en particulier sur la production locale de deux espèces : le Cormier (*Sorbus domestica* L.) et l'Amandier (*Prunus dulcis* (Mill.) D.A.Webb). Des plans ont été produits mais l'expérience n'a pas été poursuivie faute de rentabilité.

¹ <http://ephytia.inra.fr/fr/C/21258/Forets-Cynips-du-chataignier>

² <http://draaf.centre-val-de-loire.agriculture.gouv.fr/Derogation-pour-la-plantation-d>

Au niveau national, deux labels ont été créés en 2014 « Flore-locale » et « Vraies Messicoles »¹ par la Fédération des Conservatoires botaniques nationaux, l'Afac-Agroforesteries et Plante & cité. Ces labels visent à favoriser le développement de filières de production et de commercialisation de plantes d'origine locale, contribuant à la préservation de la diversité génétique. Ce projet a été sélectionné en 2012 dans le cadre d'un appel à projets entrant dans le cadre de la Stratégie nationale pour la biodiversité 2011-2020 et ayant pour objectif la « conservation durable d'espèces végétales indigènes pour développer des filières locales ».

Une filière de valorisation des espèces herbacées indigènes est aussi en train de se mettre en place en Champagne-Ardenne, via le programme EDUCAFLORE auquel le CBNBP participe.

En parallèle du projet flore locale et Vraies Messicoles, l'AFAC-agroforesteries (Association française arbres champêtres et agroforesteries) porte un projet spécifique sur les ligneux intitulé «Démarche nationale pour une production certifiée d'arbres et d'arbustes d'origine locale». Ce projet vise à développer des outils techniques complémentaires propres aux espèces ligneuses indigènes.

Dans les années à venir, ces projets nationaux devraient permettre l'émergence de filières adaptées à l'utilisation de plants locaux lors des travaux à vocation écologique et paysagère.

4.2. Adaptation des listes en limite de région naturelle

Les listes proposées représentent les espèces que l'on peut planter sans hésitation mais il est parfois possible de s'en écarter un peu, notamment pour les communes périphériques des régions naturelles. En effet, la limite entre les régions naturelles a été calquée sur les limites communales pour des raisons pratiques mais la délimitation sur le terrain n'est pas aussi tranchée. En cas de mitoyenneté, on pourra choisir dans l'une ou l'autre des listes.

4.3. Nécessité d'un complément d'information

Le principal intérêt de cette notice est de faciliter le choix des espèces ligneuses par les aménageurs. Afin de compléter les informations présentées, il est conseillé de se reporter à l'ouvrage édité par le Conservatoire Botanique National de Bailleul sur ce sujet (Cornier *et al.*, 2011).

Par ailleurs, les caractéristiques des espèces sont citées pour information mais elles ne sont pas exhaustives. La consultation d'ouvrages techniques est recommandée afin d'obtenir une information plus complète sur les espèces et sur les techniques de plantation. Il est également indispensable de tenir compte de la réglementation en vigueur, aspect qui n'est que peu abordé dans cette notice.

¹ Dossier de presse téléchargeable sur le site de la Fédération des Conservatoires botaniques nationaux (FCBN) :http://www.fcbn.fr/sites/fcbn.fr/files/ressource_telechargeable/dossier_florelocale_20nov.pdf

Conclusion

Les listes d'espèces présentées dans ce document permettent de guider le choix des aménageurs vers des espèces ligneuses indigènes qui s'inséreront au mieux dans le paysage et les écosystèmes. Au total, ces listes sont déclinées par territoire biogéographique sur une base de 61 espèces indigènes, variant de 31 espèces pour la vallée du Cher à 47 espèces pour la Champagne, plateau de Sainte-Maure. La diversité des exigences écologiques et des périodes de floraison des végétaux présentés permet d'adapter au mieux le choix des ligneux aux conditions stationnelles et aux objectifs de la plantation.

La définition de cette liste s'avère être une étape indispensable dans l'objectif du Conseil régional de rétablir des corridors écologiques, en particulier par le biais de plantation de haies. Cependant, son application nécessiterait la mise en place d'une filière de production et de commercialisation d'arbres et arbustes indigènes en Centre-Val de Loire ou dans une région proche. Les premières labellisations « Flore locale » devraient permettre d'augmenter la visibilité de cette démarche.

Les recommandations présentées dans cette notice apportent tout de même quelques pistes permettant d'orienter les choix des aménageurs et des décideurs. Ce document pourrait ainsi être intégré aux futurs cahiers des charges concernant les projets de végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire.

Bibliographie

AU FIL DES SEOUNES, 2011. Prise en compte du risque allergique dans la gestion des espaces verts. Guide de conseils de plantation d'arbres à destination des collectivités locales. Agence régionale de santé d'Aquitaine, 24 p.

CORDIER J., DUPRÉ R. & VAHRAMEEV P., 2010. Catalogue de la Flore sauvage de la région Centre. Symbioses, n.s., 26 : 36-84.

CORNIER T., TOUSSAINT B., DUHAMEL F., BLONDEL C., HENRY E. & MORA F., 2011. Guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Région Nord-Pas de Calais - Centre régional de phytosociologie / Conservatoire botanique national de Bailleul, pour le Conseil régional Nord-Pas de Calais et la DREAL Nord-Pas de Calais, 48 p. Bailleul.

IE&A - AGENCE VIOLA THOMASSEN PAYSAGISTES, 2011. Identification des unités paysagères de la région Centre. Socle régional – Atlas cartographique – Les unités éco-paysagères, 9p.

LACHAT B., 1994, rééd. 1999. Guide de protection des berges de cours d'eau en techniques végétales (en collaboration avec Ph. Adam, P.-A. Frossard, R. Marcaud). Ministère de l'Environnement. Paris. DIREN Rhône-Alpes, 143 p.

LAMBINON J., DELVOSALLE L., DUVIGNEAUD J. & coll., 2004. - Nouvelle Flore de la Belgique, du Grand-Duché de Luxembourg, du Nord de la France et des régions voisines (Ptéridophytes et Spermatophytes). Cinquième édition. Éditions du Patrimoine du Jardin botanique national de Belgique, 1167 p. Meise.

RAMEAU, J.-C., MANSION, D., DUMÉ, G. TIMBAL, J., LECOINTE, A., DUPONT, P. & KELLER, R., 1989. - Flore forestière française. Guide écologique illustré. Tome 1 : Plaines et collines, Institut pour le développement forestier, 1785 p. Paris.