

Commune de
Gellainville

Eure-et-Loir

7, rue de la Mairie - 28630 GELLAINVILLE - Tél : 02.37.28.69.87

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 19 octobre 2012
- ▶ Arrêt du projet le 20 septembre 2016
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 23 janvier au 22 février 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 mai 2017

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 2 mai 2017

approuvant
l'élaboration du
plan local d'urbanisme
de la commune de Gellainville
Le Maire,

Commune de

GELLAINVILLE

Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	10
CHAPITRE III - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX	15
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	20
CHAPITRE V - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	25
CHAPITRE VI - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	30
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
CHAPITRE VII – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A	32
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPITRE VIII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N	36
LEXIQUE	41

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Gellainville (Eure-et-Loir). Il est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua et son secteur Uaa, Ub, Uxa et Uxb,
- Les zones à urbaniser désignées par l'indice AU (1AU, 1AUx et 2AU),
- La zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap,
- La zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Ne.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 15 articles :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- **Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celle prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques.

- **Les Espaces Boisés Classés :**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond aux secteurs bâtis anciens de la commune. Elle regroupe l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg ou d'un hameau : habitat, équipements collectifs, services, activités non nuisantes.

Le secteur Uaa correspond aux abords de l'église.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur Uabr correspond à la partie de la zone Ua exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la route nationale 154.

Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf exception mentionnée à l'article 2.

Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et les bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².

Zone de bruit : les constructions nouvelles, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : *Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe.

Article Ua7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ua9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 8 mètres mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Secteur Uaa :

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 8 mètres mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitation doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés, y compris le toit en terrasse si celui-ci est végétalisé ou recouvert d'un caillebotis en bois.

Les toitures des constructions agricoles et d'activités existantes doivent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les toitures des annexes doivent présenter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extensions, d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², de construction de vérandas ou de verrières.

Les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises, en tuiles ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Toutefois, l'utilisation de zinc ou de cuivre est autorisée.

11.3 - Façades

Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- les murs à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article Ua14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Ua15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur Ubb correspond à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres.

Article Ub1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article Ub2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².

Zone de bruit : les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Article Ub3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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

Sur la rue du Saule Boileau, anciennement lotissement dit « de la fosse du moulin », chaque lot doit être desservi par un seul accès automobile (portail).

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ub4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ub5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Sur la rue du Saule Boileau, anciennement lotissement dit « de la fosse du moulin », chaque lot doit être desservi par un seul accès automobile (portail). Ce portail doit être implanté à l'intérieur de la parcelle avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique. L'espace résiduel compris entre la limite d'emprise publique et le portail devant permettre le stationnement d'une voiture.

Sur le quartier de la Chantereine, le recul sera d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, lorsque le garage est en sous-sol.

Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions individuelles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ub9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ub11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés y compris le toit en terrasse si celui-ci est végétalisé ou recouvert d'un caillebotis en bois.

Les toitures des annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

11.4.1 Dispositions générales :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre (muret ne dépassant pas 0,60 m),
- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

11.4.2 Dispositions particulières :

- sur la rue du Saule Boileau, anciennement lotissement dit « de la fosse du moulin », les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné de 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grille métallique ou d'une barrière à claire-voie de 1,20 mètre non compris le muret.
- sur le quartier de la Chantereine, les clôtures doivent contourner les emprises affectées au stationnement du midi lesquelles ne peuvent être encloses.
 - o en façade sur voie et sur les espaces publics piétons (sentes, mares...) les seules clôtures autorisées sont les treillages métalliques de teinte vert foncé de 1,25 mètre de hauteur, doublés de haies végétales taillées et maintenues à une hauteur maximale de 1,25 mètre,
 - o sur les limites séparatives, ces clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un treillage métallique de 1,50 mètre maximum.
 - o en limite séparative avec les abords de la mare, en plus des clôtures autorisées ci-dessus, sont autorisés des éléments de soutènement réalisés en rondins de bois d'une hauteur maximale hors sol de 0,60 mètre,
 - o autour du stationnement des espaces de stationnement du midi, la hauteur maximale des murets, portails et portillons sera de 1,25 mètre. Les piliers présenteront une hauteur de 1,40 mètre. Les murets seront réalisés en maçonnerie enduite et terminés par un chaperon en béton préfabriqué : la teinte de l'enduit des murets sera la même que celle de la construction principale.

Article Ub12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ub13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

30% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article Ub14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Ub15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE III - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux correspond à un secteur bâti à dominante d'activités.

Elle comprend deux secteurs :

- La zone Uxa située sur la partie nord de la commune,
- La zone Uxb située dans le hameau de Bonville.

Le secteur Uxbr correspond à la partie de la zone Ux exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres.

Article Ux1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans la zone Uxa, dans les périmètres Z1 et Z2 définis autour des installations classées pour la protection de l'environnement (capacités de stockage et des tours de manutention exploitées par la coopérative agricole SCAEL) sont interdits :

- Les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains par jour.

Dans la zone Uxb,

- Les constructions destinées à l'industrie.

Article Ux2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².

Dans la zone Uxa,

Dans un périmètre d'un rayon de 50 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement (capacités de stockage et des tours de manutention exploitées par la coopérative agricole SCAEL) sont autorisées :

- les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement,
- les voies ferrées de transport de marchandises,
- les modifications ou constructions de voies de desserte de l'établissement générant le périmètre.

Dans une zone comprise entre 50 et 60 mètres à partir des installations classées pour la protection de l'environnement (capacités de stockage et des tours de manutention exploitées par la coopérative agricole SCAEL) sont autorisées :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant du risque,
- les modifications des constructions existantes à usage de bureau, sans changement de destination,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole,

Zone de bruit : les constructions nouvelles situées, dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Article Ux3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ux4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ux5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 11 : les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement.

Par rapport à la RN 154 : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 15 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique : les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement.

Article Ux7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 mètres.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) qui peuvent être implantées en limite séparative.

Article Ux8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ux9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ux10 : Hauteur maximale des constructions

En zone UXa, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser la cote 170 NGF

En zone UXb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et ne peut dépasser la cote 170 NGF conformément aux dispositions de la Directive Paysagère protégeant les cônes de vue de la cathédrale Notre Dame de Chartres.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Article Ux11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Toitures et couvertures

En zone UXa, Les toitures des constructions d'activités doivent être obligatoirement en terrasse ; les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Article Ux12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées au commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente,
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ux13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tous les espaces libres, non nécessaires à l'exercice des activités, doivent être aménagés et entretenus d'espaces plantés sous la forme d'espaces engazonnés, de haies, d'arbustes et d'arbres.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées et non perceptibles de l'espace public.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Toute la partie de la zone Uxb située en façade de la RN 154 doit faire l'objet d'un traitement paysager privilégiant la végétation basse, sur une bande de 10 m comptée à partir de la limite de l'unité foncière, permettant ainsi de préserver les vues sur la Cathédrale Notre Dame de Chartres.

Article Ux14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article Ux15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone, peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation future à dominante habitat à court et à moyen terme.

Article 1AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article 1AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AU4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter

- au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés y compris le toit en terrasse,
- des terrasses sur tout ou partie de la construction.

Les toitures des constructions annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre (muret ne dépassant pas 0,60 m),
- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article 1AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article 1AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

30% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article 1AU 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou

photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE V - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUx correspond à une zone, peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation future à dominante d'activités.

Le secteur 1AUxbr correspond à la partie de la zone 1AUx exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres.

Article 1AUx1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les périmètres Z1 et Z2 définis autour des installations classées pour la protection de l'environnement (capacités de stockage et des tours de manutention exploitées par la coopérative agricole SCAEL) sont interdits :

- Les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains par jour.

Article 1AUx2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans un périmètre d'un rayon de 50 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement (capacités de stockage et des tours de manutention exploitées par la coopérative agricole SCAEL) sont autorisées :

- les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement,
- les voies ferrées de transport de marchandises,
- les modifications ou constructions de voies de desserte de l'établissement générant le périmètre,

Dans une zone comprise entre 50 et 60 mètres à partir des installations classées pour la protection de l'environnement (capacités de stockage et des tours de manutention exploitées par la coopérative agricole SCAEL) sont autorisées :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant du risque,
- les modifications des constructions existantes à usage de bureau, sans changement de destination,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole,
- les routes et voies de circulation de moins de 2000 véhicules jour,
- les voies ferrées de transport de marchandises.

Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².

Zone de bruit : les constructions nouvelles situées, dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Article 1AUx3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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

3.2- Voirie

***Définition** : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AUx4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 1AUx5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 11 : les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement.

Par rapport à la RN 154 : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique : les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement.

Article 1AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 mètres. Toutefois et sous réserve des prescriptions des services de lutte contre l'incendie, l'implantation est possible à la limite séparative

Article 1AUx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUx9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUx10 : Hauteur maximale des constructions

En zone 1AUXa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale Notre Dame de Chartres, tout point de toute construction ne peut dépasser la côte 170 NGF conformément aux dispositions de la Directive Paysagère.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Article 1AUx11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions d'activités doivent être obligatoirement en terrasse ; les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article 1AUx12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Pour les établissements commerciaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente,
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article 1AUx13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article 1Aux 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article 1Aux 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

CHAPITRE VI - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone, peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation future à dominante habitat à long terme.

Article 2AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article 2AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AU4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions individuelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Les constructions groupées et collectives peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

Article 2AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet.

Article 2AU14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises

Le secteur Abr correspond à la partie de la zone A exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres

Le secteur Ap correspond aux secteurs agricoles où la constructibilité est interdite.

Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En zone A :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ainsi que leurs extensions et réfections,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Zone de bruit : les constructions nouvelles situées, dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se

distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article A4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 75 m de l'axe de la route nationale 154 ou de la déviation projetée ;
- 25 m de l'axe de la route départementale 939 ;
- 15 m de l'axe des routes départementales 29, 114, 150, 3397, 33919, 33920 ;
- 12 m de l'axe des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole n'est pas-réglémentée

Toutefois, à l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres reportés au plan de zonage, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 Ngf.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

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

En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, à condition de ne pas aggraver la situation existante et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.2- Façades et toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés.

Les toitures des constructions annexes à l'habitation, de constructions agricoles et d'activités doivent présenter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abris pour animaux autorisés doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le tilleul et le hêtre, etc.).

Article A14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VIII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite un secteur répondant à une vocation spécifique :

Le secteur Ne correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics, sportifs ou de loisirs ; seuls les aménagements à vocation collective y seront autorisés. Sont ainsi totalement proscrites les nouvelles constructions principales.

Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

2.1- Dispositions générales

Sont autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Zone de bruit : les constructions nouvelles situées, dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

2.2- Dispositions particulières

Secteur Ne

Sont autorisées les installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

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

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou avec un recul d'un minimum de 1 mètre.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le tilleul et le hêtre, etc.).

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes :

Habitation

Cette destination comprend tous les logements y compris les logements de fonction et les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, les personnes handicapées.

Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes dépendant d'organismes publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'études, de conception, d'informatique, de recherche et de développement.

Commerce

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

Exploitation agricole ou forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une entité économique, dirigée par un exploitant.

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

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et de constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, notamment :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagement au sol et en sous-sol,
- les équipements de superstructure (domaine de la santé, culturel, culturelle, sportif, social, enseignement,...).

LEXIQUE

Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction principale :

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

Egout du toit :

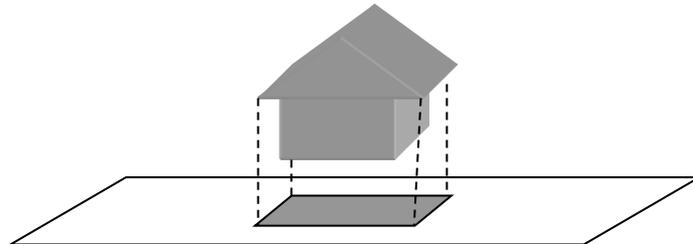
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

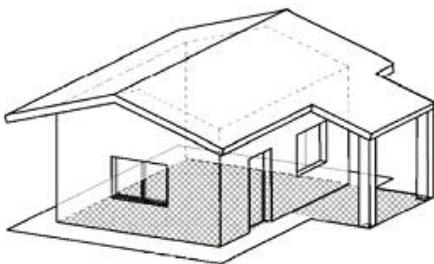
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

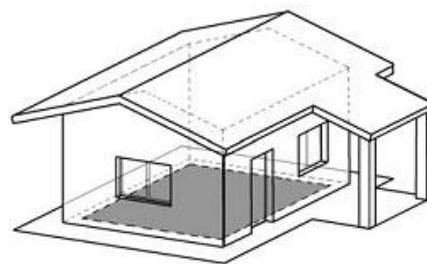
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

Equipements collectifs :

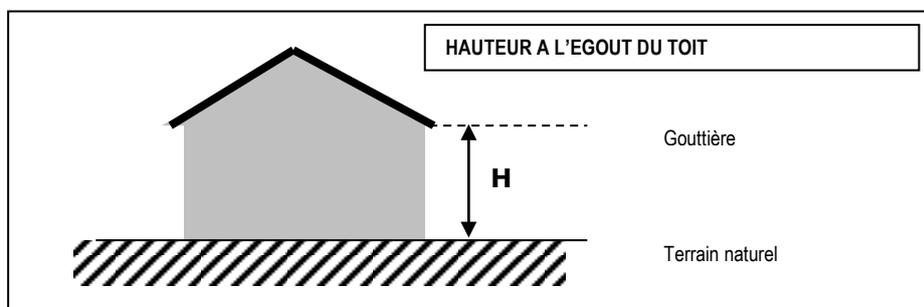
Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ;

Hauteur de construction :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Limite séparative :

Limite séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent çà une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

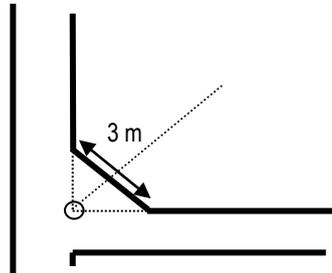
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.