

Commune de
Gellainville
Eure-et-Loir

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

Révision du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 octobre 2022
- ▶ Arrêt du Plan Local d'Urbanisme le 2 septembre 2025
- ▶ Enquête publique
- ▶ Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

PHASE :
Arrêt



4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr
02 37 91 08 08

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 2 septembre 2025

arrêtant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune
de Gellainville

Le Maire,

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	6
LEXIQUE	7
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	21
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	21
2. DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	21
3. ADAPTATIONS ET DEROGATIONS.....	24
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	24
LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES	24
LES ADAPTATIONS MINEURES.....	24
L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES	24
LES CARAVANES	24
LES DEROGATIONS	25
4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	26
LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U ».....	26
LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »	26
LES ZONES AGRICOLE DITES « ZONES A »	27
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N ».....	27
ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	28
ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	28
ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	28
ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	28
ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	28
ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	28
5. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	29
6. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	29
PERMIS DE CONSTRUIRE	29
PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS	30
DECLARATION PREALABLE	30
PERMIS DE DEMOLIR.....	30
EDIFICATION DE CLOTURES.....	30
TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME	30

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS.....	31
TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	31
7. PRESCRIPTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE.....	31
BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	31
ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET/OU PAYSAGER À PRÉSERVER.....	31
ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER.....	32
EMPLACEMENTS RESERVÉS	32
ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)	32
SECTEURS D'OAP (liste dans la partie dédiée aux OAP).....	33
ZONES HUMIDES	33
AUTRES ZONES SOUMISES A UN RISQUE.....	34
OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRET COLLECTIF	34
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	35
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	36
2. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
2.1 IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE	37
2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER	37
2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	37
2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	37
2.5 EMPRISE AU SOL.....	38
2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	38
2.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES.....	38
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	38
3.1 ARCHITECTURE ET INTÉGRATION	38
3.2 TOITURES	39
3.3 FAÇADES	39
3.4 CLOTURES	39
3.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	40
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS....	40
4.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE.....	40
4.2 PLANTATIONS	40
4.3 GESTION DES DÉCHETS.....	40
5. STATIONNEMENT	41
6. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	43

6.1	ACCES.....	43
6.2	VOIRIE	43
7.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	44
7.1	ADDUCTION D'EAU POTABLE	44
7.2	ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES.....	44
7.3	ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	44
7.4	RESEAUX D'ENERGIE.....	44
7.5	COMMUNICATIONS NUMERIQUES	45
	TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	46
1.	LA ZONE Ua.....	46
	Ua ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	47
	Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	48
	Ua ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	49
	Ua ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	51
	Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	51
	Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	51
	Ua ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	51
2.	LA ZONE Ub	52
	Ub ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	53
	Ub ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	54
	Ub ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	55
	Ub ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	56
	Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	56
	Ub ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	57
	Ub ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	57
3.	LA ZONE Ux.....	58
	La zone Ux est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal	58
	Les secteurs Uxbr correspondent à la partie de la zone Ux exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la RN154.....	58
	UX ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	58
	UX ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	59
	UX ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60
	UX ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	60

UX ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	61
UX ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	61
UX ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	61
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	62
4. LA ZONE 1AU.....	63
1AU ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ..	63
1AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	64
1AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	65
1AU ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	66
1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	66
1AU ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	67
1AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	67
5. LA ZONE 1AUx.....	68
1AUx ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ..	68
1AUx ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	69
1AUx ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
1AUx ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	70
1AUx ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	71
1AUx ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	71
1AUx ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	71
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
1. LA ZONE A.....	72
A ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	72
A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	74
A ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
A ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	76
A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	76
A ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	76
A ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	76
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77
1. LA ZONE N.....	77
N ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	78

N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	79
N ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	80
N ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	81
N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	81
N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	81
N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	81
2. LA ZONE Ne.....	82
Ne ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.....	82
Ne ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	83
Ne ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	84
Ne ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	84
Ne ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	85
Ne ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	85
Ne ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	85
ANNEXES.....	86
DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES : NUANCIER-CONSEIL ET SCHÉMA DIRECTEUR DE COLORATION DES FAÇADES	86
COULEURS AUTORISÉES DES FAÇADES EN ZONES UX, 1AUX ET A.....	86
COULEURS AUTORISÉES DES TOITURES EN ZONES UX, 1AUX ET A	87

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone ;
- Je me reporte aux dispositions générales et communes du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Je consulte les Annexes.

Le présent règlement est divisé en 6 titres :

TITRE I _ Dispositions générales

TITRE II _ Dispositions communes à toutes les zones

TITRE III _ Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE IV _ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE V _ Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE VI _ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.

Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique, figurant au chapitre suivant du présent règlement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Annexes, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (document écrit et graphique)
- Les contraintes
- Les annexes sanitaires

LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

ABRI DE JARDIN

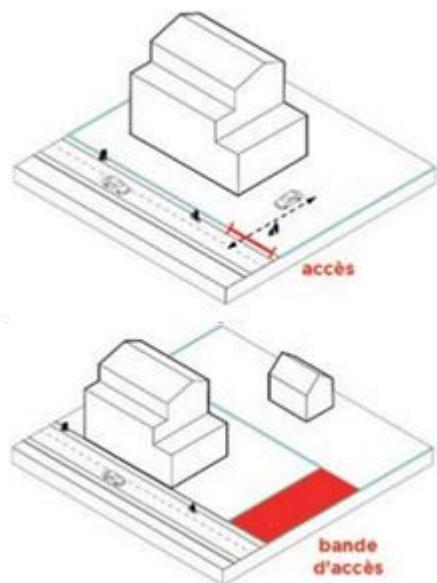
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe*

ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



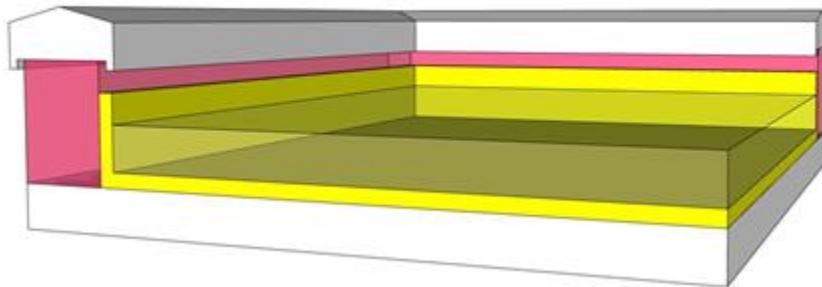
ACTIVITÉ ACCESSOIRE

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

ACROTERE

L'acrotère est le prolongement vertical d'une façade au niveau d'une toiture terrasse.

L'acrotère (en rouge) est souvent constitué d'un muret situé en bordure de toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité (en jaune) et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.



ACTIVITE DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTE

Voir « Destinations et sous-destinations »

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

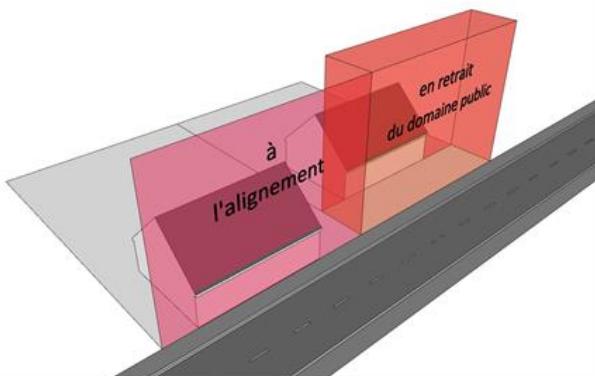
Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

AIRE DE STATIONNEMENT

Au sens du présent règlement, l'aire de stationnement est constituée des places de stationnement et des accès et circulations liées.

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.

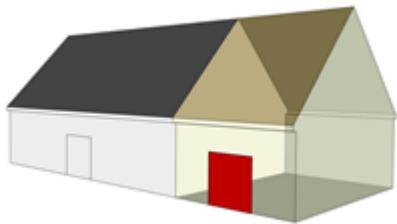


ALIGNEMENT D'ARBRES

Groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemple : réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, etc.



Annexe accolée



Annexe séparée

ATTIQUE

Le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins des façades.

BATIMENT

Construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

BIOCLIMATIQUE

Les projets de constructions, d'installations et d'aménagements bioclimatiques ont pour objectif de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement (implantations et orientations optimales, sobriété et performance énergétique, préservation des composantes végétales, amélioration du confort de vie...).

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION CONTIGÜE

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

CONTINUITÉ VISUELLE BATIE

Permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes*, murs ou murets*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.

Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Une construction est considérée comme légalement construite si elle a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

DEMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont les suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** : la destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière :
 - o La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à

l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

La circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie (par exemple : méthaniseurs), n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que ces activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, les maisons forestières et les scieries.

- **Habitation** : la destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - Logement, hébergement :
 - La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Relèvent de cette sous-destination mais ne créent pas de logement supplémentaire au sens du présent règlement :

 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
 - La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement étudiant et hébergement pour personnes âgées : voir compléments de définitions ci-après.

- **Commerce et activité de service** : la destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma :
 - La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
 - La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
 - La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public :
- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** : la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition :
 - La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sols semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, ainsi que les constructions funéraires (monuments funéraires, équipements cinéraires, columbariums, etc.).

EMPRISE PUBLIQUE

Espace extérieur ouvert au public qui ne répond pas à la notion de voie publique (exemples : voies ferrées, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.) ni d'équipement public.

ESPACE LIBRE

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les surfaces de pleine terre* sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert (potager, pelouse, plantations...). Sont pris en compte pour la quantification de ces espaces, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

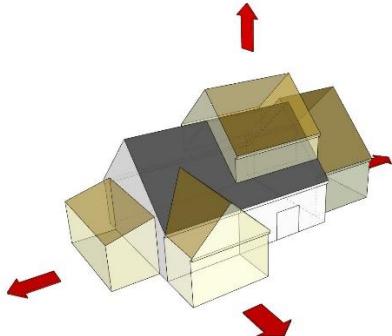
- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâties ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres*.

EXTENSION

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

EXTENSION MESURÉE

Toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111- 17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites

patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

GARDIENNAGE

Construction à usage exclusif de gardiennage : local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

HAIE

Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

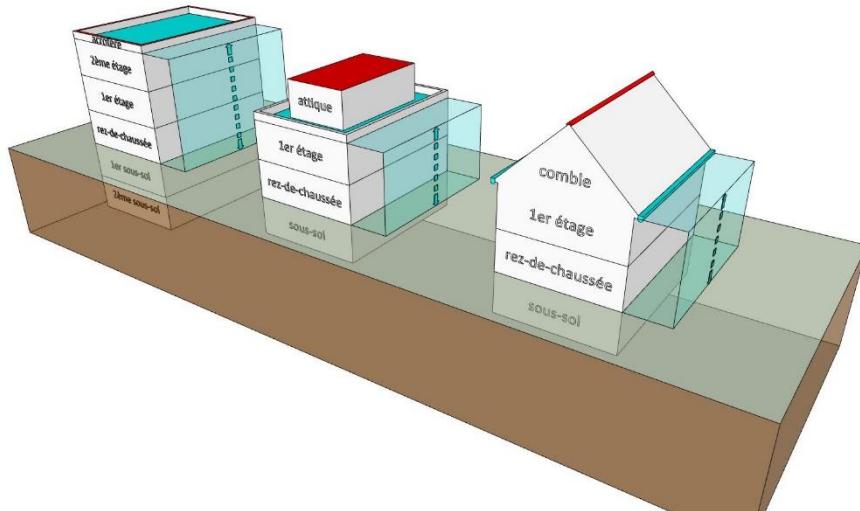
HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Hauteur à l'égout de toit

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

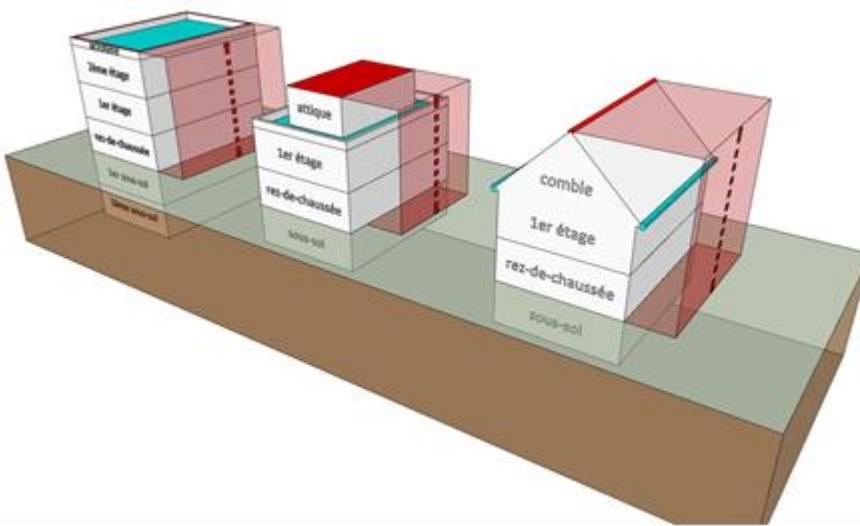
■ égout du toit



Hauteur au faitage

La hauteur au faitage correspond au point le plus haut à prendre comme référence ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

■ Faitage



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les façades sont les éléments à considérer pour définir l'implantation de la construction. Les débords et surplombs par rapport au nu de la façade (ex : balcons, ...) ne sont pas comptabilisés.

Dans le cas d'une façade inclinée, l'élément pris en compte pour déterminer l'implantation de la construction est le nu de la façade au point le plus saillant.

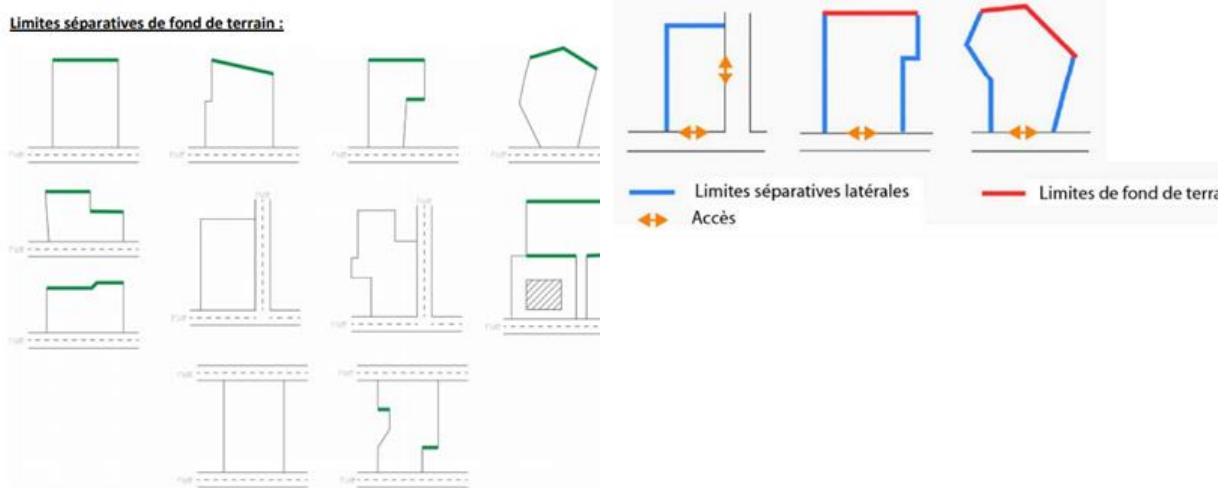
Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

MARGE DE RECOL

Espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement*, dont la distance est fixée par les règles de l'article 2. Elle est définie par la ligne de recul minimum à partir de laquelle les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

MARGE DE RETRAIT

Espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative*, dont la distance est fixée par les règles de l'article 2.

MURET

Petit mur bas maçonné.

MUR PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture. Le mur pignon est reconnaissable par sa forme supérieure qui se termine souvent en triangle appelée pointe de pignon.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un aménagement global et cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble*, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement* du stationnement.

PARCELLE DESSERVIE

Parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

PARCELLE RACCORDEE

Certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisin, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.

RECOL

Le recul est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

REVETEMENT PERMEABLE POUR LE STATIONNEMENT

Notion utilisée uniquement pour l'application des règles de stationnement : revêtement perméable pour l'air et pour l'eau.

A titre d'illustration, les matériaux perméables peuvent être de différents types :

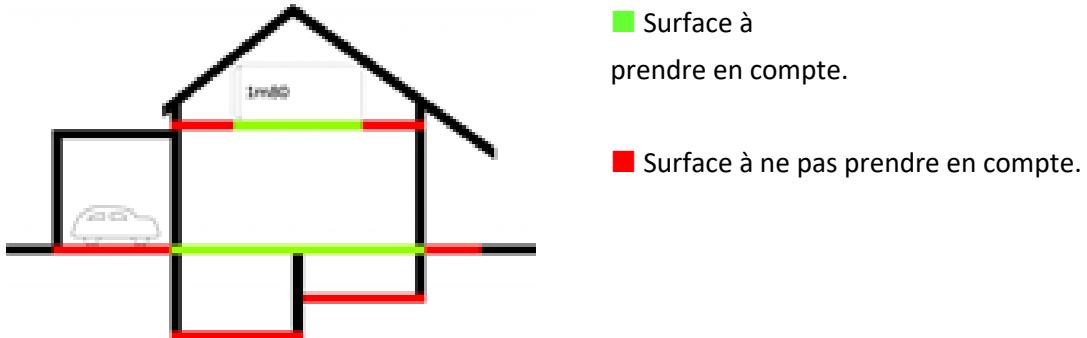
- Enherbé : mélange de terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, etc.
- Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation, etc.
- Pavage réalisé sur lit de sable.
- Etc.

SAILLIES

Le terme saillie désigne dans le présent règlement une avance au-delà du « nu » des murs telle que les balcons, terrasses et loggias. Les modénatures, ornements ou moulures, tels que pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches ou appuis ne sont pas considérés comme des saillies.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.



TERRAIN NATUREL

Point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigüës.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

VERANDA

Galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

VOIE EN IMPASSE

Voie sans issue dont l'entrée et la sortie se font par le même point. La longueur de la voie en impasse se calcule à partir de l'axe de la voie de desserte au niveau du point d'entrée jusqu'au point qui a la distance la plus longue à parcourir. Le retournement aisé des véhicules dans la partie terminale peut prendre la forme d'une impasse en boucle ou d'une impasse avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul de la longueur de l'impasse. L'aire de retournement s'entend comme un espace ouvert permettant les manœuvres de retournement des véhicules ; outre ces espaces dédiés aux circulations, elle peut comprendre également des espaces complémentaires (stationnement, espaces verts, etc.) ne gênant pas les manœuvres des véhicules, en particulier les véhicules de service (pompiers, collecte des déchets, etc.). L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte de déchets ménagers, etc.).

VOIE PUBLIQUE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (public ou privé) ou sa fonction (voie piétonne, voie cycliste, route, chemin, etc.), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

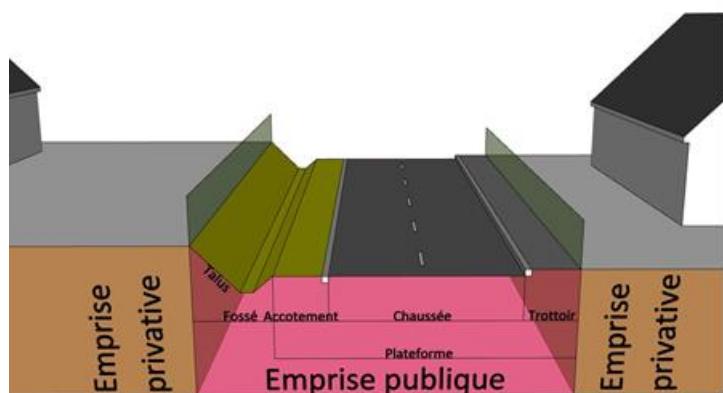
Elle peut être en impasse.

Cas spécifiques :

- Constituent des voies publiques : Les voies à circulation automobile réglementée, telles les voies piétonnes ouvertes à la circulation réglementée des seuls riverains ou personnes autorisées (par exemple plateau piétonnier) ;

Ne constituent pas des voies publiques :

- Les voies destinées à l'accès des véhicules de secours / pompiers / services et livraisons, sans circulation automobile du public ;
- Les voies privées, destinées à ne desservir qu'une seule propriété.



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gellainville.

Le règlement comprend tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

2. DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111- 19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R111-31 à R.111-50 : Dispositions relatives aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Article R111-51 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolî, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3. ADAPTATIONS ET DEROGATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

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

LES ADAPTATIONS MINEURES

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

L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

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

LES CARAVANES

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

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

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du Code forestier.

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

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

LES DEROGATIONS

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

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

- Article R151-18 du Code de l'urbanisme

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines sont les suivantes :

- La zone **Ua** correspond au centre du village et à la partie ancienne du hameau de Bonville caractérisé par un tissu urbain ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Elle définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.
- La zone **Ub** correspond aux extensions de tissu pavillonnaire récent du village et du hameau de Bonville et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel peuvent s'intégrer des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.
- La zone **Ux** définit les zones d'activités de la commune.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

- Article R151-20 du Code de l'urbanisme

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

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

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

- La zone **1AU** correspond aux secteurs d'extension à dominante habitat à court terme.
- La zone **1AUX** définit le secteur destiné à l'extension de la zone d'activités

LES ZONES AGRICOLE DITES « ZONES A »

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

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

- La zone **A**, correspond à la zone agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N »

- Article R151-24 du Code de l'urbanisme

La zone naturelle et forestière correspond à des « *secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
- *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*
- La zone **N**, correspond à la zone naturelle
- La zone **Ne**, correspond aux terrains liés aux équipements

CONTENU ET ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

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

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

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

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

ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation, à la protection des continuités écologiques et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

5. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

6. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE CONSTRUIRE

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

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

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

- L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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

DECLARATION PREALABLE

Sont soumis à déclaration préalable :

- Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées ;
- L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les défrichements des terrains boisés non classés.

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

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

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

EDIFICATION DE CLOTURES

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

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME

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

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

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

TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

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

7. PRESCRIPTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

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

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

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

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

ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET/OU PAYSAGER À PRÉSERVER

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

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

Espaces de paysage, espaces naturels et boisements

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

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

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

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

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

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER

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

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

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

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments ou encore pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

EMPLACEMENTS RESERVÉS

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

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

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

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

- Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. -

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

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

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

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

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

ZONES HUMIDES

Zones humides présumées :

Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

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

Zones humides avérées après vérification :

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

En zones humides, sont autorisés :

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

AUTRES ZONES SOUMISES A UN RISQUE

Risque retrait-gonflement des argiles :

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

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

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

Zone inondable :

Il existe une zone inondable sur le territoire communal reportée sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité du présent PLU. A ce titre, tout projet devra se référer à la doctrine inondation de 2017 rédigé par les services de l'état et joint à la pièce 6.1. Liste et fiches des servitudes d'utilité publique.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRET COLLECTIF

Sont autorisées sur l'ensemble du territoire :

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

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Les règles formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire.

Dans le cas où le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ce projet doit être compatible avec ces orientations.

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

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

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

L'article 1 de chaque zone précise :

- **V** : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- **V*** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions ;
- **X** : les destinations et sous-destinations interdites ;

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergements hôteliers Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

2. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1 IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels sauf mention contraire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

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

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

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

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du fossé ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

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

2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

2.5 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions particulières. Elle est définie par un pourcentage (%) ou une surface maximale (m^2) appliquée à la surface de l'unité foncière.

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

2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

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

3.1 ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

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

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

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions, ...).

À l'intérieur des périmètres de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

3.2 TOITURES

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

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

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

3.3 FAÇADES

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

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

3.4 CLOTURES

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

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

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

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

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

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

3.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et position des ouvertures, proportions, etc. La Loi Energie Climat sur l'implantation des capteurs solaires, et plus particulièrement son article 47 fixe les obligations, en particulier pour les bâtiments d'activités.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute construction présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation.

Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations voisines.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

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

4.2 PLANTATIONS

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

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la biodiversité et/ou la trame verte et bleue.

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

4.3 GESTION DES DÉCHETS

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

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

5. STATIONNEMENT

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 150 mètres à compter de l'entrée de la construction.

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux obligations de réalisation des places de stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Mode de calcul des places de stationnement

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, elle doit satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations

Dimensionnement suffisant des places de stationnement

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

Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements).

Réaffectation et évolution de constructions existantes

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

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

Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement. 1 place de stationnement par logement social
	Hébergement	1 place de stationnement par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de surface de plancher
	Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
	Lieux de culte	Non réglementé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non réglementé

6. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 ACCES

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

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

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

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

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

6.2 VOIRIE

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

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

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

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

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

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

7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.1 ADDUCTION D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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

7.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

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

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

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

7.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

7.4 RESEAUX D'ENERGIE

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

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

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

7.5 COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U. » Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. »

1. LA ZONE Ua

La zone Ua peut accueillir de l'habitat, des équipements, des services et des activités compatibles avec un environnement urbain.

Le secteur Uaa concerne le secteur bâti dense du centre bourg autour de l'église de Gellainville.

Cette zone contient des vestiges archéologiques. Là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone.

Le secteur Uabr correspond à la partie de la zone Ua exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la RN154.

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES](#)

Dispositions particulières

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

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul. Celui-ci sera alors d'une distance supérieure ou égale à 2m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par une clôture,
- lorsque la construction principale des parcelles voisines de celles du projet n'est pas implantée à l'alignement.

Les **annexes** doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'une distance supérieure ou égale à 2m.

Les **abris de jardin** d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² doivent être implantés en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les **constructions non agricoles** doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 3m.

Les **constructions agricoles**, doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 3m.

Les **annexes, dont les abris de jardin**, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 1m.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

En secteur Ua et Uaa, l'emprise au sol des constructions, exception faite des bureaux, ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des bureaux ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 10 m².

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

En secteur Ua:

- la hauteur des constructions agricoles mesurée au terrain naturel est limitée à 8 mètres maximum à l'égout de toit.
- la hauteur des constructions d'habitation mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 5 mètres maximum à l'égout de toit,
- la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum à l'égout du toit.

En secteur Uaa :

- la hauteur des constructions agricoles mesurée au terrain naturel est limitée à 8 mètres maximum à l'égout de toit.
- la hauteur des constructions d'habitation mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 6 mètres maximum à l'égout de toit,
- la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum à l'égout du toit.

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.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

Dispositions particulières

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 45°
 Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°.
 Les toitures des constructions principales doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates, en zinc ou en chaume.
 Les toitures des extensions et des annexes peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge
 Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'équipement d'intérêt collectif, de services public et en cas de construction de vérandas ou de verrières.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

Pour les façades, 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.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLÔTURES](#)

Dispositions particulières

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

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres,
- les murs à claire-voie d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres,
- les haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et composées d'essences locales.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres,
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et composées d'essences locales.

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à **20%** de la surface de l'unité foncière.

Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Dispositions particulières

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage commercial

une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera créée.

Construction à usage d'activité artisanal

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

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

Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

Ua ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions particulières

Sans objet

2. LA ZONE Ub

La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Des cônes de vues sur la cathédrale de CHARTRES traversent cette zone.

Le secteur Ubbr correspond à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la RN154.

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés pour ouvrage réseau public de transport d'électricité

Ub ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER](#)

Dispositions particulières

Les **constructions principales** doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les **abris de jardin** d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² doivent être implantés en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les règles précédentes en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les **constructions principales** peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'une distance supérieure ou égale à 3 m.

Les **abris de jardin** d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la surface de l'unité foncière.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

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.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois, ...) ou d'aspect similaire

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

Dispositions particulières

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 40°

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°.

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'équipement d'intérêt collectif, de services public et en cas de construction de vérandas ou de verrières.

Les toitures des constructions principales doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

Dispositions particulières

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

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- les haies végétales doublées ou non d'un grillage maintenues à une hauteur maximum de 1,80

mètre et composées d'essences locales

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 2 mètres et composées d'essences locales

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

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

Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Dispositions particulières

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage d'activité commerciale et artisanale

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires. Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Ub ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

Ub ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

Dispositions particulières

Sans objet

3. LA ZONE UX

La zone UX est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal. Les secteurs UXbr correspondent à la partie de la zone UX exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la RN154.

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Dans le secteur UXbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à

l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

UX ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

D. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance supérieure ou égale à 5 m. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

E. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'au moins une limite séparative, soit en retrait d'une distance supérieure ou égale à 5 m.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

G. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

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

H. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum à l'égout de toit.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées. Les terrains laissés libres seront aménagés et plantés.

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, d'essences locales, de vivaces ou engazonnement.

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

C. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Le coefficient de pleine terre minimal des commerces et des activités de services est fixé à **30%** de la surface de l’unité foncière.

Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Dispositions particulières

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

Construction à usage commercial

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Construction à usage artisanal, industriel ou entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

Les places de stationnement devront revêtir un caractère perméable

Ux ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

Ux ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

Dispositions particulières

Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

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

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

4. LA ZONE 1AU

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

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés pour ouvrage du réseau public de transport d'électricité

1AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

D. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER](#)

Dispositions particulières

Les **constructions principales** doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les **abris de jardin** d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² doivent être implantés en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les règles précédentes en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

E. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les **constructions principales** peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'une distance supérieure ou égale à 3 m.

Les **abris de jardin** d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

G. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

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

H. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

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.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes :

[TOITURES](#)

Dispositions particulières

- Les toitures des constructions en RDC peuvent comporter sur toute ou partie de leur surface une terrasse ou une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10°(équipements, programmes annexes aux logements).
- Les toitures des constructions en R+ étages peuvent comporter sur toute ou partie de leur surface une terrasse ou une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 20°.

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'équipement d'intérêt collectif, de services public et en cas de construction de vérandas ou de verrières.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

San objet

C. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes :[CLOTURES](#)

Dispositions particulières

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

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,80 mètre de hauteur et composées d'essences locales

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 2 mètres de hauteur et composées d'essences locales

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes :[COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

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

1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes :[STATIONNEMENT](#)

Dispositions particulières

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

Le stationnement est défini ci-après par fonction :

Construction destinée à l'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

une place de stationnement par logement social ou par logement senior

Construction destinée à l'artisanat, aux bureaux

une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher.

Construction à usage d'activité commerciale

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires

Autre construction : 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.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

1AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

Dispositions particulières

Sans objet

5. LA ZONE 1AUx

La **zone 1AUx** définit le secteur pour lequel il est attendu une mutation du site destiné à recevoir principalement des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Dans le secteur Uxbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

1AUx ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

D. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance supérieure ou égale à 5 m. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

E. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'au moins une limite séparative, soit en retrait d'une distance supérieure ou égale à 5 m.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

G. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

Sans objet

H. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions est limitée aux dispositions de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la Cathédrale de Chartres (voir en pièce 6.1 du dossier de PLU -liste et servitudes d'utilité publique)

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées. Les terrains laissés libres seront aménagés et plantés.

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, d'essences locales, de vivaces ou engazonnement.

I. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

J. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

K. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Sans objet

1AUx ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Dispositions particulières

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

Construction à usage commercial

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Construction à usage artisanal, industriel ou entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

Les places de stationnement devront revêtir un caractère perméable

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

1AUx ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

Dispositions particulières

Sans objet

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

1. LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Abr correspond à la partie de la zone A exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la RN154.

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés pour ouvrage du réseau public de transport d'électricité

En zone A, sont admis sous conditions, les usages et natures d'activités suivants :

- Les constructions, installations et aménagements agricoles, ainsi que leur extension sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc.)
- La construction et l'extension de logement non agricole existants,
- Les annexes de logement non agricole existant sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² et d'être implantées à une distance restreinte de la construction principale existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.

A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER](#)

Dispositions particulières

Sans objet

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 3 m .

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

Pour les annexes et les extensions nouvelles de logement existant non agricole, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 8m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 6m mesurés à partir du niveau dusol

avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Pour les extensions la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.

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 précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Sans objet

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

Dispositions particulières

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 25°.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 40°.

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

Pour les façades, 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.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration

C. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Sans objet

A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Dispositions particulières

Sans objet

A ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

A ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

Dispositions particulières

Sans objet

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

1. LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone contient des vestiges archéologiques. Là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone. Les autorisations d'urbanisme pour des projets situés dans ces cônes pourront être soumises à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 28).

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés pour ouvrage du réseau public de transport d'électricité

N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions autorisées doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1m.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

Sans objet

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 7m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Pour les extensions la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.

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 précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Sans objet

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

C. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Sans objet

N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Dispositions particulières

Sans objet

N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

Dispositions particulières

Sans objet

2. LA ZONE Ne

Ne ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Ne ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER](#)

Dispositions particulières

Sans objet

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

Sans objet

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 9m maximum à l'égout de toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5m maximum à l'égout du toit.

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.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production

d'énergie renouvelable.

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

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Sans objet

A. LES TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

B. LES FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

C. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

Dispositions particulières

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

LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Sans objet

Ne ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes :

Dispositions particulières

Sans objet

Ne ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Dispositions particulières

Sans objet

Ne ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

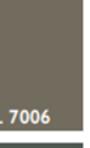
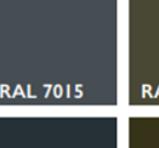
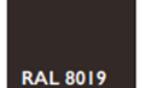
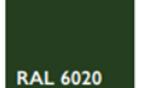
Dispositions particulières

Sans objet

ANNEXES

DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES : NUANCIER-CONSEIL ET SCHÉMA DIRECTEUR DE COLORATION DES FAÇADES

COULEURS AUTORISÉES DES FAÇADES EN ZONES UX, 1AUX ET A

les chauds		les froids		les neutres	
ocres rouges	bruns	verts	bleus	gris froids	gris chauds
					
					
					
					
					

COULEURS AUTORISÉES DES TOITURES EN ZONES UX, 1AUX ET A

les naturels		
chauds	froids	gris
RAL 7006	RAL 2005010	RAL 7010
RAL 8002	RAL 6003	RAL 7031
RAL 8028	RAL 6020	RAL 7015
RAL 8015	RAL 7013	RAL 7016