

Commune de

Toury

(Eure-et-Loir)

2^e modification du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 1^{er} septembre 1978
1^{re} révision du Pos approuvée le 18 juin 1998
Plu prescrit le 23 septembre 2002
Annulation des délibérations d'approbation des 21
mars et 18 décembre 2007
Plu approuvé le 24 avril 2008
1^{re} modification approuvée le 12 novembre 2009
1^{re} révision simplifiée approuvée le 12 novembre
2009
2^e modification approuvée le 29 novembre 2012



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 29 novembre 2012
approuvant la 2^e modification
du plan local d'urbanisme de la commune de Toury

Le maire,
Laurent Leclercq,

Règlement

Date :

27 novembre 2012

Phase :

Approbation

2

Mairie de **Toury** 5, place Suger (28310)

Tél. : 02 37 90 50 60 / fax : 02 37 90 58 61

Agence Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 Division du territoire en zones.....	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Uc.....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ue.....	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	15
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uf.....	16
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	16
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	21
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	21
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AU.....	26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	26
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	29
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1 AUx.....	30
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	30
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	30
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	32
Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2 AU.....	33
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	33
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	34
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A.....	36
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	36
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	37
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	38
Chapitre IX - Règles applicables au secteur NI.....	40
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	40
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	40
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	41

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1 AUx

Présentation de la zone 1 AUx : cette zone à urbaniser correspond aux extensions futures à usage d'activités au sens large, artisanat, industrie et commerce. À terme elle sera fondue dans la zone Ux. Une partie de cette zone pourra être raccordée au chemin de fer.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les établissements à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Dans les **périmètres Z1 et Z2 de la sucrerie** reportés au document graphique, sont interdites les nouvelles occupations du sol suivantes : les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Article 1 AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions et installations sont autorisées à condition que :
 - 1- l'opération puisse s'intégrer dans les principes d'aménagement figurant dans le document « orientations d'aménagement »,
 - 2- et qu'elle porte sur une superficie d'au moins 5 000 m² ou, si elle couvre un îlot de moins de 5 000 m², dans ce cas, l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé,
 - 3- et qu'elle réserve les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines.
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » et figurant au document graphique, les ouvrages hydrauliques sont autorisés ;
- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage et que si elles sont intégrées au volume de la construction principale.
- les dépôts de véhicules hors d'usage sont autorisés s'il s'agit du complément d'une activité liée à l'automobile comme les garages automobiles et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
- zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense

contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Tout nouvel accès sur la Rd 2020 est interdit.

Un principe d'accès depuis la Rd 927 figure au document graphique et doit être respecté.

Article 1 AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

Des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

Article 1 AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1 AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Rd 2020 et R 927** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des Rd 2020 et Rd 927 d'une distance égale ou supérieure à 15 m.
- **Autres voies** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 10 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 4 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1 AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface de la parcelle. Cette règle pourra ne pas s'appliquer pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AUx 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 1 AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Aspect extérieur :

En façade, les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints dans les teintes telles que bleu-vert (Ral 5001), bleu-saphir (Ral 5003), bleu-gris (Ral 5008), bleu-azur (Ral 5009), gris-anthracite (Ral 7016), gris-noir (Ral 7021)... ;
- clins de bois ;
- maçonneries en béton ou enduites de teinte ocre ou beige.

En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, chemin rural, jardin public...), les seules clôtures autorisées sont :

- les treillages rigides en métal soudé d'une hauteur maximum de 3,00 m, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Les autres clôtures ne sont pas réglementées sous réserve du droit des tiers.

Article 1 AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage artisanal, de bureau ou de services, il est exigé 3 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors-œuvre nette ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Pour les constructions à usage, d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m² de surface de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Article 1 AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.

La largeur des bandes de plantations à réaliser est fixée à 15 m en moyenne sans pouvoir être inférieure à 10 m.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.