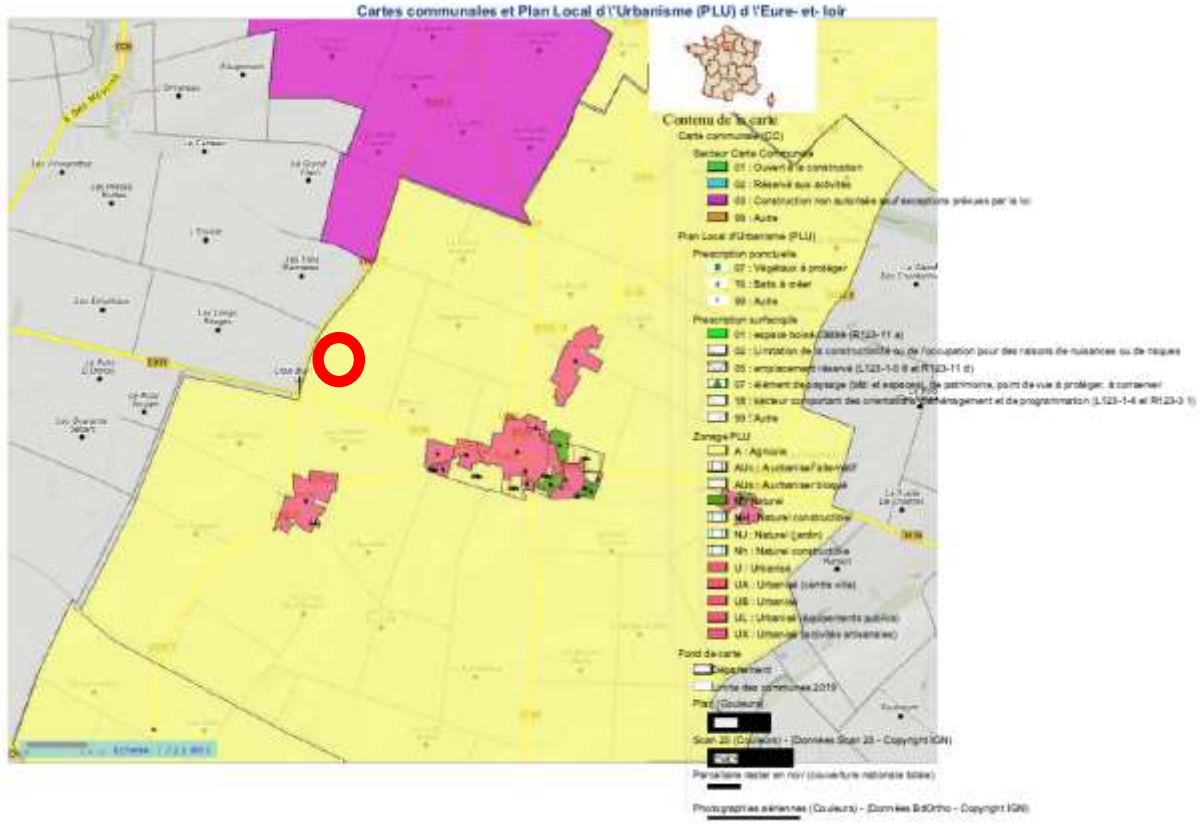
COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME (PJ 04)

Le document d'urbanisme en vigueur est constitué par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Francourville (arrêté du 13 décembre 2013).

Le projet se situe en zone agricole du plan de zonage comme l'indique la carte ci-dessous :



La zone agricole est définie comme la partie du territoire où l'activité dominante est liée directement à la richesse du sol : l'agriculture.

Le tableau suivant présente la compatibilité du projet avec les exigences du PLU.

Article A1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits : Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.	**Conforme :** activités agricoles
Article A2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières : 1 : les constructions et installations sont autorisées si elles sont utiles à l'exploitation agricole ; 2 : les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à 50 m au plus des constructions	**Conforme** : Le projet est agricole, les

et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ; 3 : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; 4 : les affouillements et exhaussements de sols si 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 ; ils sont également autorisés si ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques ; 5 : l'arrachage partiel ou total d'éléments végétaux (haies, arbres …) repérés au titre de l'article L. 123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.	affouillements/exhaussements devant éventuellement être réalisés se feront pour la construction du projet
Article A3 : Accès et voiries Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage… Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.	**Conforme** : le site dispose d'un accès avec un dégagement suffisant le long de la RD 335-5
Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur	**Conforme** : le site ne rejettera pas d'eaux usées puisqu'elles seront toutes traitées par le process
Article A5 : Surface et forme des unités foncières Article non réglementé	Non réglementé
Article A6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être implantées à un recul de l'alignement égal ou supérieur à 10 m. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer 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.	**Conforme**

Article A7 : Implantation par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être au minimum de 3m. Ce retrait sera porté à 5m vis-à-vis des unités foncières à usage d'habitation préexistantes. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer 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.	**Conforme**
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Article non réglementé	Non réglementé
Article A9 : Emprise au sol des constructions Article non réglementé	Non réglementé
Article A10 : Hauteur des constructions A l'intérieur des cônes de vues sur la Cathédrale de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.	**Conforme** Les cônes de vues ont été pris en compte pour l'implantation des différentes constructions
Article A11 : Aspect extérieur des constructions **Prescriptions générales** L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteintes aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines. Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. En application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 29 février 2008). **Matériaux** Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées. Dans le cas de mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de	**Conforme** Couleurs choisies pour faciliter l'insertion paysagère. Teintes sombres et mates pour le bardage des bâtiments/cuves ainsi que des toitures/gazomètres. Implantation de haies et de plantations. Doublement des clôtures (hauteur max 2m et de couleur « discrète » se fondant dans le paysage), à l'aide de haies vives composées d'essences locales.

technique de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.	
Article A12 : Stationnement Article non réglementé	Non réglementé
Article A13 : Espaces libres et plantations Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres …) repérés au titre de l'article L. 123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Tuya), les faux cyprès (Chamaecyparis), les «Leylandi» (X Cupressocyparis Leylandi), les cyprès (Cupressus), … de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus nigra Italica). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (Carpinus betulus), le houx (Ilex aquifolium), l'aubépine (Crataegus oyacantha), le buis (Buxus sempervirens), le lierre (Hedera helix), le troène (Ligustrum vulgare), le cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), etc. Pour l'insertion paysagère des constructions à usage agricole, tout comme pour dissimuler les silos, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (Carpinus betulus), les chênes (Quercus pedunculata et Quercus sessiliflora), les érables (Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus), les merisiers (Prunus avium, P. padus, P. mahaleb), le frêne (Fraxinus excelsior), les ormes (Ulmus div. sp.), les tilleuls (Tilia div. sp.)….	**Conforme** Plantation prévue des essences indigènes autorisées
A14 : Coefficient d'occupation du sol Article non réglementé	Non réglementé