

**Concédant**

**COMMUNE DE BARJOUVILLE**

1, rue Jean Moulin  
28630 Barjouville -  
téléphone : 02 37 34 30 04  
télécopie : 02 37 34 80 08  
courriel : [mairie@barjouville.fr](mailto:mairie@barjouville.fr)



**Concessionnaire d'aménagement**

**SAEDEL**

Société d'Aménagement et d'Équipement  
du Département d'Eure et Loir  
1, rue d'Aquitaine - 28110 LUCE  
Téléphone : 02 37 33 31 80- Fax : 02 37 30 85 78  
Adresse électronique : [n.desgrouas@saedel.fr](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



**BARJOUVILLE**  
**ZAC « Cœur de Village »**

**PARTIE 2**

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**



DÉPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# BARJOUVILLE

Première mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec la déclaration d'utilité publique concernant la zone d'aménagement concertée du cœur de village

## DOSSIER

Plu approuvé le 25 septembre 2014  
Première modification approuvée le 27 mars 2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Barjouville du

approuvant la première déclaration de projet et mise en compatibilité du Plu

Le maire, Benoit Delatouche

Date : 2 février 2022.  
Phase : examen conjoint

N° de pièce :

DÉPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# BARJOUVILLE

Première mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec la déclaration d'utilité publique concernant la zone d'aménagement concertée du cœur de village

## NOTICE DE PRÉSENTATION

Plu approuvé le 25 septembre 2014  
Première modification approuvée le 27 mars 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal de Barjouville du

approuvant la première  
déclaration de projet et mise  
en compatibilité du Plu

Le maire, Benoit Delatouche

Date : 4 février 2022  
Phase : examen conjoint

N° de pièce : **1**

# 1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

# PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

## 1) Historique du plan local d'urbanisme

Le Plu a été approuvé le 25 septembre 2014. Une première modification, ayant pour objet de l'ajuster pour intégrer le projet «cœur de village», a été approuvée le 27 mars 2018.

## 2) Justification du recours à la procédure de mise en compatibilité du Plu avec la déclaration d'utilité publique

Le Plu a été approuvé le 25 septembre 2014. Une première modification, ayant pour objet de l'ajuster pour intégrer le projet «cœur de village», a été approuvée le 27 mars 2018.

En accord avec la direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir, la déclaration d'utilité publique nécessaire à la création de la zone d'aménagement concertée nécessite une mise en compatibilité du Plu au titre de l'article R153-14 du code de l'urbanisme.

## PLU, PLUi :

## Quelles procédures d'évolution ?



URBANLAW AVOCATS



Mise en  
compatibilité

1

### Avec les normes supérieures :

DTA, loi littoral, SCOT, SMVM, charte de PNR ou PN, PDU, PLH, etc  
art L. 153-49 CU



Ou

2

### Après adoption d'1 Déclaration de projet art R. 151-15 s. CU



3

### Après adoption d'1 Déclaration d'Utilité Publique Incompatible avec un PLU art R. 153-14 s. CU

Ou



[contact@urbanlaw-avocats.fr](mailto:contact@urbanlaw-avocats.fr)

[www.urbanlaw-avocats.fr](http://www.urbanlaw-avocats.fr)

Tous droits réservés©

## 2/ ÉVOLUTIONS APPORTÉES

1. Au règlement, dans le secteur Uba «Cœur de Village» ajuster les objectifs de programmation de logements
2. Au règlement, dans le secteur Uba «Cœur de Village», mettre en cohérence les prescriptions relatives à la hauteur des bâtiments



# Au règlement, dans le secteur Uba « Cœur de Village » ajuster les objectifs de programmation de logements

## Contexte

Dans le cadre de l'aménagement du cœur de village, la programmation de logements est encadrée par le dossier de création de Zac pour assurer les objectifs de mixité sociale, voir ci-dessous. La formulation des objectifs doit toutefois être adaptée à la programmation prévue dans la Zac.

## Pourquoi ?

Adapter la programmation à la demande en logements.

Ajuster l'aménagement du cœur de village aux évolutions induites par la concertation réalisée dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concertée.

Le dossier de création de Zac prescrit clairement une programmation de logements permettant d'atteindre les objectifs de mixité sociale prônée par la commune (voir l'extrait du dossier de création de Zac, ci-dessous). Il est ainsi possible d'ajuster la traduction de l'objectif de mixité sociale dans le Plu.

Depuis une quinzaine d'années, l'offre de logements sociaux s'est développée à Barjouville passant de 115 logements (soit 19,2 %) en 2008 à 138 logements (soit 20,6 %) en 2018.

La commune souhaite stabiliser cette proportion à environ 20 % nécessitant de réduire la proportion de logements sociaux imposées dans chaque opération, sachant que l'opération « cœur de village » est la dernière rendue possible par le Plu actuellement en vigueur

### **Extrait du dossier de création de la Zac « cœur de village » :**

#### ***L'affirmation de la fonction résidentielle du nouveau quartier et de sa mixité sociale***

*La priorité sera donnée à la fonction résidentielle puisque les îlots prévus accueilleront majoritairement des programmes de logements.*

*Afin d'encourager la mixité sociale, une large gamme de logements en accession et en location sera proposée : petits collectifs, logements seniors, maisons individuelles, maisons groupées. En diversifiant l'offre communale, le parcours résidentiel de toutes les typologies de ménages sera dès lors favorisé.*

*La commune de Barjouville qui compte environ 20% de logements locatifs sociaux poursuivra sa politique de diversité sociale par la création de logements aidés en accession et en location.*

Source : dossier de réalisation BARJOUVILLE – ZAC cœur de village/version du 28/01/2020-En Perspective

# L'ajustement du règlement

## Le règlement

### Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Tout programme de 5 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- En **secteur Uba**, tout programme devra présenter une proportion au moins égale à ~~25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État~~ environ 20 % de logements sociaux ;
- Les constructions à usage de bureaux, artisanat, commerces et services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et les serres à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement

## Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole

Le schéma de cohérence territoriale approuvé en janvier 2020 impose un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations types zones d'aménagement concerté. Cette prescription du Scot s'impose sous l'angle de la compatibilité permettant d'adapter, à la marge, l'objectif en fonction du contexte local.



# Au règlement, dans le secteur Uba « Cœur de Village », mettre en cohérence les prescriptions relatives à la hauteur des bâtiments

## Pourquoi ?

Dans le secteur cœur de village, le lot 8 est consacré à la maison médicale, voir plan masse ci-dessous et 3d page suivante. Dans le bâtiment concerné, pour l'instant aucun logement n'est prévu, et dans tous les cas, la surface de plancher destinée au logement représentera moins de 50% de la surface de plancher totale.

L'actuel règlement actuellement opposable prescrit ce qui suit :

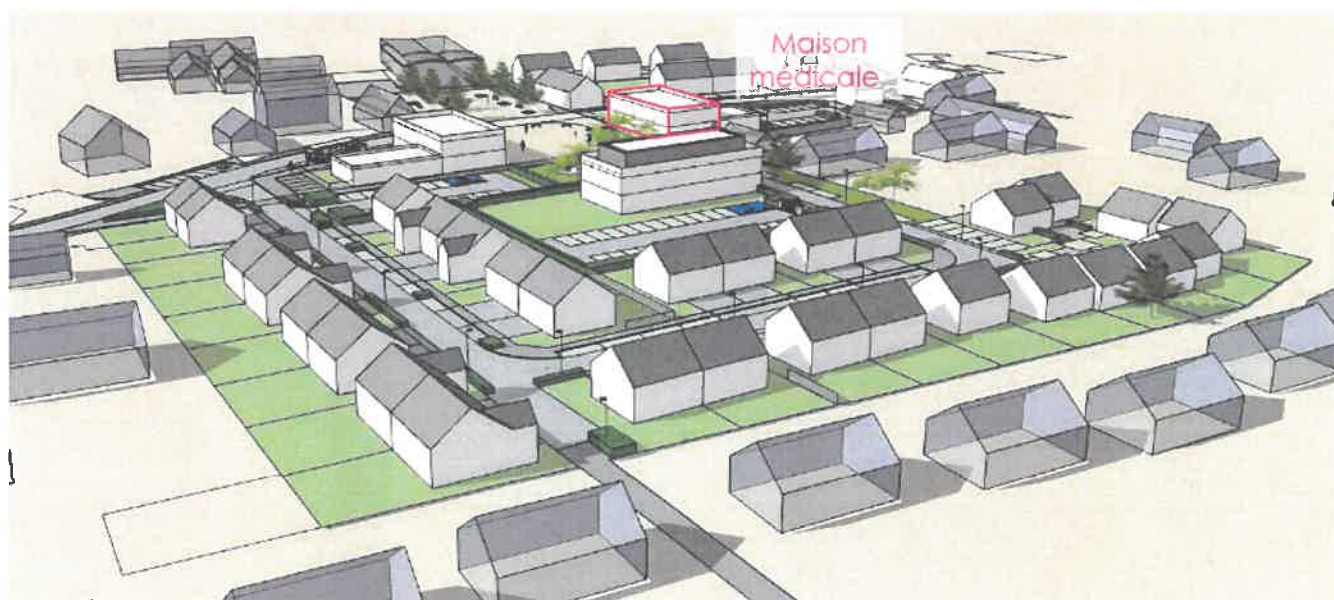
«Constructions à destination autre que l'habitation

*Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6,0 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante*

*Si des locaux à destination de commerce, de bureau, d'artisanat ou de services sont intégrés à une construction dont plus de 50% de surface de plancher sont destinés à l'habitation, les prescriptions de hauteur maximale qui s'appliquent sont celles concernant les constructions à destination d'habitation.»*

Le bâtiment de la maison médicale aurait vocation à s'inscrire dans des volumes cohérents voire identiques à ceux des bâtiments voisins projetés, notamment pour des raisons évidentes de cohérence des volumes bâtis et pour marquer la place centrale du projet.

De plus, dans le Plu actuellement opposable, cette disposition visait à contraindre la hauteur des locaux à destination de commerce, de bureau, d'artisanat ou de services indépendants et implantés au coup par coup pour faciliter leur intégration architecturale, urbaine et paysagère mais n'avait pas pour intention d'encadrer les hauteurs de bâtiments recevant plusieurs commerces, artisans, services...



Source : dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté «cœur de village», En Perspective, janvier 2020

# L'ajustement du règlement

## Le règlement

### **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

#### **Article Ub 10.1 - Dans le secteur Uba**

Leur hauteur ne doit pas dépasser 12 m mesurée hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **Article Ub 10.2 - Dans le reste de la zone Ub**

##### Constructions à destination d'habitation (y compris annexes et extensions)

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, la hauteur maximale est définie à 4 niveaux habitables.

~~Dans le secteur Uba ; leur hauteur ne doit pas dépasser 12 m mesurée hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.~~

##### Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> implantées en limite(s) séparative(s)

Leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

##### Constructions à destination autre que l'habitation

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6,0 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Si des locaux à destination de commerce, de bureau, d'artisanat ou de services sont intégrés à une construction dont plus de 50% de surface de plancher sont destinés à l'habitation, les prescriptions de hauteur maximale qui s'appliquent sont celles concernant les constructions à destination d'habitation.

##### En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci

Le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé de 0,20 m minimum par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages peuvent être édifiés au niveau du sol naturel.

DÉPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# BARJOUVILLE

Première mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec la déclaration d'utilité publique concernant la zone d'aménagement concertée du cœur de village

## RÈGLEMENT

Plu approuvé le 25 septembre 2014  
Première modification approuvée le 27 mars 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal de Barjouville du

approuvant la première  
déclaration de projet et mise  
en compatibilité du Plu

Le maire, Benoit Delatouche

Date : 2 février 2022  
Phase : examen conjoint

N° de pièce : **4**

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu.....	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article R. 111-2.....	4
Article R. 111-4.....	4
Article R. 111-15.....	4
Article R. 111-21.....	4
Article 4 Division du territoire en zones.....	5
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	9
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	15
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	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.....	23
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	29
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	31
Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU.....	32
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	32
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	32
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	37
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AUX.....	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	38
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	42
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	43
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A.....	44
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	44
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	45
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	48
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	49
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N.....	50
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	50
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	52
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	56
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	57

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.

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Barjouville (Eure-et-Loir).

### **Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu**

#### **Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les éléments végétaux ou naturels (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

#### **Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite**

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

### **Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite**

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

## **Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

**A** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

### **Article R. 111-2**

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 R. 111-4**

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 R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 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 R. 111-21**



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.

## **Article 4 Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uba, Ubb, Ux et Uxa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 1AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Na et Nh auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles :**

Caractère de la zone

#### **Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

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

#### **Section II Conditions de l'occupation du sol**

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

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur maximale des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
- Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

**Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**

- Article 14 Coefficient d'occupation du sol
- Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Article 5 Adaptations mineures de certaines règles**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre bourg.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

En **zone inondable**, les remblais peuvent être soumis à la réglementation au titre de l'article R. 214-1 du code de l'Environnement et il convient de se rapprocher des services de l'État compétents pour les dossiers à traiter dans ce cadre.

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

#### Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- l'aménagement de terrain de camping,
- les antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur.
- Dans la **zone inondable** reportée au document graphique, si elles sont susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, les constructions de toute nature ainsi que les clôtures ; les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions et les sous-sols. Les remblais doivent être compensés par des déblais d'un volume équivalent.

#### Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et les serres à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article **L.123-1-5 III 2°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article **L.123-1-5 III 2°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voie**

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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité et réseaux de télécommunications numériques**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité et réseaux de télécommunications numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra limiter les débits évacués. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

### **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, l'implantation en recul est autorisée :
  - si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public ;
  - ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur prévue à l'article 11. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Dans quelques secteurs des rues Pierre-de-Ronsard et Jean-de-la-Fontaine, les constructions doivent être implantées en recul minimal tel qu'il est figuré au document graphique.
- Les annexes telles que les abris de jardin situées le long d'une voie (lorsque cette voie borde le fond de la parcelle) doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m calculée par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise qui s'y substitue.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement des voies ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à édifier à l'alignement ou à moins de 3 m du domaine public, selon les conditions définies à l'article précédent, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 2 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en limite ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.



En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Ua 9 Emprise au sol des constructions**

### Terrains non bâtis issus d'une division

L'emprise au sol maximale des diverses constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Autres cas

Article non réglementé.

## **Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions**

### Constructions à destination d'habitation

Elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un premier niveau et des combles aménagés. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> implantées en limite(s) séparative(s) : leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

### Constructions à destination autre que l'habitation

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### Secteurs de points de vue identifiés au document graphique :

la hauteur maximale des constructions sera limitée à 3,5 m à l'égout et à 7 m au faitage de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

### En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci

Le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé de 0,20 m minimum par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages peuvent être édifiés au niveau du sol naturel.

## **Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

Le projet pourra 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.

#### **Toitures :**

##### **Constructions à destination d'habitation**

Constructions principales : leurs pentes doivent respecter un angle égal ou supérieur à 35° comptés par rapport à l'horizontale. Leur couverture doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement à pureau plat (minimum 22 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect identique, ces derniers sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel et bâti. Des pentes et des matériaux différents pourront être acceptés en cas d'opération groupée présentant une cohérence architecturale.

Extensions (accolées) : elles pourront ne comporter qu'une seule pente ; l'angle minimum est fixé à 20° sauf en cas de construction préexistante afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble. Leur couverture doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement à pureau plat (minimum 22 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect identique.

Annexes (non accolées) d'une surface de plancher supérieure à 10 m<sup>2</sup> : elles pourront ne comporter qu'une seule pente ; l'angle minimum est fixé à 20° sauf en cas de construction préexistante afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble. En plus des matériaux utilisés pour la construction principale, le bois, la tôle métallique nervurée pré peinte de teinte ardoise ou rouge-brun (« bac acier ») et les bardeaux d'asphalte noirs ou rouge-brun sont autorisés ; les tôles ondulées interdites.

Annexes (non accolées) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> : sous article non réglementé.

Vérandas ou verrières : leur(s) pente(s) ne sont pas réglementées ; le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

##### **Constructions à destination autre que l'habitation**

La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge-brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

Car port ou abris à voiture : leur couverture sera réalisée en tôle bac acier de teinte neutre et dissimulée par un bandeau en bois ; leur hauteur hors tout sera limitée à 2,50 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Constructions situées en secteurs de points de vue identifiés au document graphique : le seul matériau autorisé pour la construction principale et ses extensions sera la petite tuile plate (environ 65 u/m<sup>2</sup>) de teinte brunie, vieillie ou flammée ; les seules ouvertures en toiture sont les lucarnes de forme et proportion traditionnelles. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils sont posés au sol. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> et de moins de 2,5 m de hauteur hors tout.

**Bâti ancien à valeur patrimoniale, éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) (**constructions, murs...**) figurant au document graphique

Toute intervention doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

#### **Réhabilitation ou extension de constructions existantes**

Toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas si la situation existante n'est pas aggravée.

Les **constructions de forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales et des prescriptions en secteur de points de vue, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- sous réserve soit d'être limités à 25 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte soit de recouvrir 100% de la superficie du versant de couverture qui les supporte,
- et d'être posés au nu de la couverture de la construction principale ou de ses dépendances accolées, sans saillie.

#### **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, à l'exception des espaces verts publics...), les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en terre (pisé) ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de couleur locale, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; l'aspect de continuité doit être recherché.
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- Secteurs de points de vue identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : en plus des règles ci-dessus, les clôtures et haies ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,25 m.

Sont en plus autorisés uniquement dans les parties inondables de la zone :

- les palissades en bois (composées d'échalas, non jointifs, posés verticalement) d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 1,8 m ;

Autres clôtures (notamment séparatives) : elles sont limitées à une hauteur de 2 m, sauf sur une profondeur minimale de 3 m par rapport à la rue où la clôture ne peut être supérieure à une hauteur de 1,60m. Les plaques béton ne sont autorisées que sur une hauteur maximale de 0,50 m.

## Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur devra réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir. Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement (place du garage comprise) par logement sur la propriété.

### Bureaux et activités

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

### Vélos

1% minimum de la surface de plancher des constructions comportant plus de 3 logements ainsi que des constructions à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles de la voie publique, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

## Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé pour constituer des **haies** sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), 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'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).

**Secteurs de points de vue** identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues

sur les éléments intéressants à mettre en valeur en l'occurrence l'église et ses abords.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

#### **Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

#### **Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit de la zone d'extension urbaine.

Le secteur **Uba** correspond à l'aménagement d'un cœur de village qui comportera des logements, équipements collectifs, artisanat, bureaux, services et commerces.

Le **secteur Ubb** correspond à la quatrième tranche du lotissement des Dix-Setiers.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

En **zone inondable**, les remblais peuvent être soumis à la réglementation au titre de l'article R. 214-1 du code de l'Environnement et il convient de se rapprocher des services de l'État compétents pour les dossiers à traiter dans ce cadre.

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

#### Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Dans la **zone inondable** reportée au document graphique, si elles sont susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, les constructions de toute nature ainsi que les clôtures ; les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions et les sous-sols. Les remblais doivent être compensés par des déblais d'un volume équivalent

#### Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Tout programme de 5 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;
- En **secteur Uba**, tout programme devra présenter une proportion au moins égale à ~~25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État~~ environ 20 % de logements sociaux ;
- Les constructions à usage de bureaux, artisanat, commerces et services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et les serres à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les Constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement



acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article **L.123-1-5 III 2°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article **L.123-1-5 III 2°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- La continuité des **cheminements piétonniers** figurant au document graphique devra être préservée.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voirie**

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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité et réseaux de télécommunications numériques**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité et réseaux de télécommunications numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra limiter les débits évacués. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

### **Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.
- Dans quelques secteurs des rues de Beauce et Jean-de-la-Fontaine, les constructions doivent être implantées en recul minimal tel qu'il est figuré au document graphique.
- Les annexes telles que les abris de jardin situées le long d'une voie (lorsque cette voie borde le fond de la parcelle) doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m calculée par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise qui s'y substitue.

### **Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à édifier peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 2 m.

Dans le secteur **Uba** : les constructions à édifier doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 1,0 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Ub 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur **Uba** : l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

### **Article Ub 10.1 - Dans le secteur Uba**

Leur hauteur ne doit pas dépasser 12 m mesurée hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **Article Ub 10.2 - Dans le reste de la zone Ub**

#### **Constructions à destination d'habitation (y compris annexes et extensions)**

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, la hauteur maximale est définie à 4 niveaux habitables.

~~Dans le secteur **Uba** : leur hauteur ne doit pas dépasser 12 m mesurée hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.~~

#### **Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> implantées en limite(s) séparative(s)**

Leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

#### **Constructions à destination autre que l'habitation**

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6,0 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Si des locaux à destination de commerce, de bureau, d'artisanat ou de services sont intégrés à une construction dont plus de 50% de surface de plancher sont destinés à l'habitation, les prescriptions de hauteur maximale qui s'appliquent sont celles concernant les constructions à destination d'habitation.

#### **En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci**

Le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé de 0,20 m minimum par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages peuvent être édifiés au niveau du sol naturel.

## **Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

Le projet pourra 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.

### **Toitures :**

#### **Constructions à destination d'habitation**

Constructions principales : leurs pentes doivent respecter un angle égal ou supérieur à 35° comptés par rapport à l'horizontale. Leur couverture doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement à pureau plat (minimum 22 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect identique, ces derniers sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel et bâti. Des pentes et des matériaux différents pourront être acceptés en cas d'opération groupée présentant une cohérence architecturale.

Extensions (accolées) : elles pourront ne comporter qu'une seule pente ; l'angle minimum est fixé à 20° sauf en cas de construction préexistante afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble. Leur couverture doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement à pureau plat (minimum 22 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect identique.

Annexes (non accolées) d'une surface de plancher supérieure à 10 m<sup>2</sup> : elles pourront ne comporter qu'une seule pente ; l'angle minimum est fixé à 20° sauf en cas de construction préexistante afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble. En plus des matériaux utilisés pour la construction principale, le bois, la tôle métallique nervurée pré peinte de teinte ardoise ou rouge-brun (« bac acier ») et les bardeaux d'asphalte noirs ou rouge-brun sont autorisés ; les tôles ondulées interdites.

Annexes (non accolées) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> : sous article non réglementé.

Vérandas ou verrières : leur(s) pente(s) ne sont pas réglementées ; le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

#### **Constructions à destination autre que l'habitation**

La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge-brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

Car port ou abris à voiture : leur couverture sera réalisée en tôle bac acier de teinte neutre et dissimulée par un bandeau en bois ; leur hauteur hors tout sera limitée à 2,50 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

### **Réhabilitation ou extension de constructions existantes**

Toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas si la situation existante n'est pas aggravée.

Les **constructions de forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- sous réserve soit d'être limités à 25 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte soit de recouvrir 100% de la superficie du versant de couverture qui les supporte,
- et d'être posés au nu de la couverture de la construction principale ou de ses dépendances accolées, sans saillie.

**Bâti ancien à valeur patrimoniale, éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) (**constructions, murs...**) figurant au document graphique

Toute intervention doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

#### **Clôtures :**

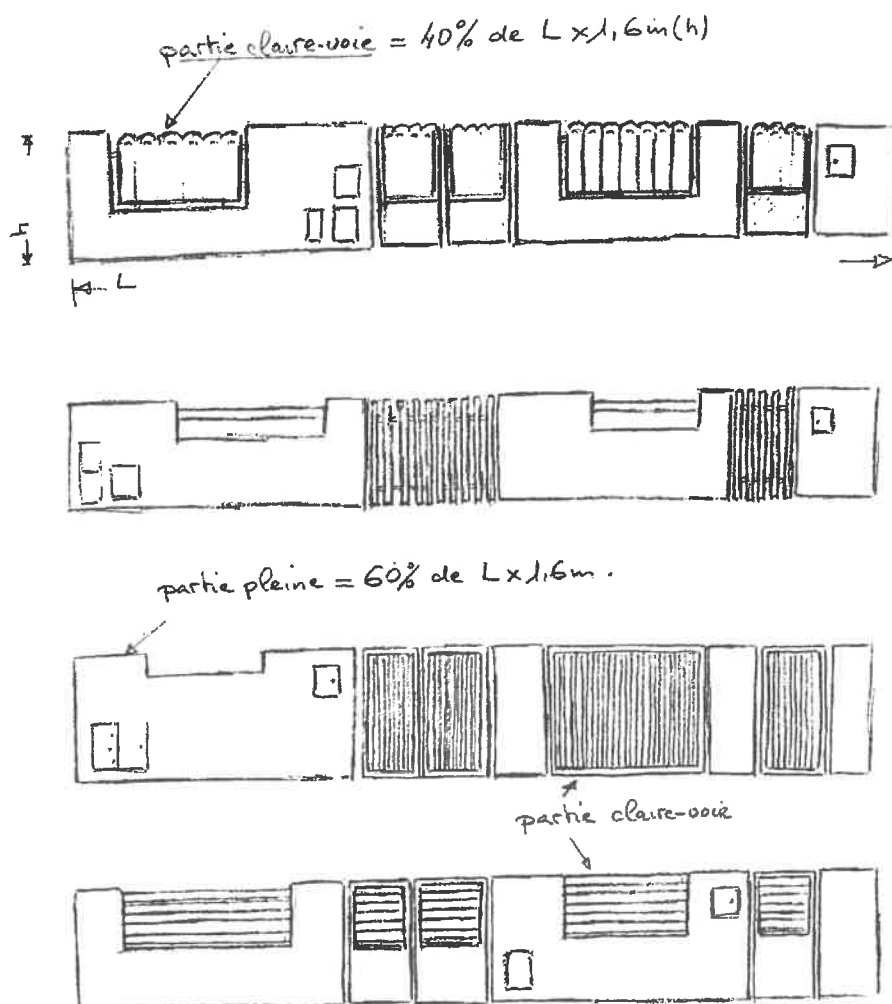
Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

- les clôtures à claire-voie dont la hauteur est limitée à 1,60 m, la partie pleine devant présenter une superficie développée au plus égale à 60% de la superficie totale autorisée.

Les seuls matériaux autorisés sont les suivants : maçonnerie enduite, brique, bois, métal.

- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillages ou treillages métalliques, l'ensemble maintenu à 2 m de hauteur maximum.
- Les autres clôtures (notamment séparatives) sont limitées à une hauteur de 2 m, sauf sur une profondeur minimale de 3 m par rapport à la rue où la clôture ne peut être supérieure à une hauteur de 1.60m. Les plaques béton ne sont autorisées que sur une hauteur maximale de 0,50 m.



## Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement est défini ci-après par fonction :

### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au moins 3 places de stationnement (place du garage comprise) par logement sur la propriété.

Dans le secteur **Uba**, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement non closes par logement sur la propriété.

### Bureaux et activités

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à destination commerciale

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## Vélos

1% minimum de la surface de plancher des constructions comportant plus de 3 logements ainsi que des constructions à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles de la voie publique, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

## **Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé pour constituer des **haies** sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), 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'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

**Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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



## Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales ; le secteur **Uxa** correspond à une partie de la zone qui n'est pas desservie par les réseaux d'eaux usées.

Une partie de la zone est concernée par une servitude au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme, périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

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

#### Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination d'habitation ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

#### Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Suite à l'imposition de la servitude de projet (au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme), reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :
  - les constructions et installations d'une superficie au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone et s'ils sont réalisés à l'intérieur des bâtiments.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- La continuité des **cheminements piétonniers** figurant au document graphique devra être préservée.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

##### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voirie**

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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

Sauf dans le secteur Uxa, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité et réseaux de télécommunications numériques**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité et réseaux de télécommunications numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le **secteur Uxa**, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra limiter les débits évacués. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

### **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**En secteur Uxa :** La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

## **Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### Par rapport à la route départementale 910

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 45 m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

### Par rapport à la route départementale 123

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 35 m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

### Par rapport aux autres routes départementales, aux voies communales et aux chemins ruraux

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 15 m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

### Par rapport aux voies piétonnes ou cyclables, aux espaces verts

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement de la voie d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

## **Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être ramenée à 2 m en cas d'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Ux 9 Emprise au sol des constructions**

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

Article non réglementé.

### Autres cas

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Article Ux 10 — Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, ne doit pas excéder 12,5 m.

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

## **Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

Le projet pourra 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.

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain, être compatibles avec l'allure générale de la zone et s'intégrer dans le paysage. Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage. Les vues directes de 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.

Les **constructions** utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures**

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

## **Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur devra réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 m au plus des constructions ou installations à desservir. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement est défini ci-après par fonction :

### **Constructions à destination commerciale et constructions recevant du public**

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement.

#### Constructions à destination de l'hébergement hôtelier

Il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre.

#### Constructions à usage de restauration

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration.

#### Construction à destination industrielle ou d'artisanat

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### Construction à destination de bureaux ou de services

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement.

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

#### Vélos

1% minimum de la surface de plancher des constructions comportant plus de 3 logements ainsi que des constructions à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles de la voie publique, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

### **Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé pour constituer les **haies** de même que **pour les plantations à réaliser** figurant au document graphique, sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), 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'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

#### **Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,

- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,

- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Le stockage des déchets sera assuré dans des locaux ou des aires clôturées et intégrées au paysage.

### **Article Ux 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**



## **Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

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

#### **Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.

#### **Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Sont admises sous réserve que le projet d'aménagement :

- prenne en compte l'environnement initial du site,
- et soit étudié sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
- et soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

1 - les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat ; de plus, tout programme de 5 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les constructions à usage d'artisanat, commerces ou de bureaux.

- La continuité des **cheminements piétonniers** figurant au document graphique devra être préservée.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

##### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

#### **Voirie**

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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité et réseaux de télécommunications numériques**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité et réseaux de télécommunications numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra limiter les débits évacués. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

### **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes telles que les abris de jardin situées le long d'une voie (lorsque cette voie borde le fond de la parcelle) doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m calculée par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise qui s'y substitue.

### **Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à édifier peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 2 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

### **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

Permis de construire groupés, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

article non réglementé.

Autres cas :

l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Constructions à destination d'habitation

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, la hauteur maximale est définie à 4 niveaux habitables.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> implantées en limite(s) séparative(s) : leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

Constructions à destination autre que l'habitation

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m.

### **Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Le projet pourra 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.

**Toitures :**

Constructions principales : leurs pentes doivent respecter un angle égal ou supérieur à 35° comptés par rapport à l'horizontale. Leur couverture doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement à pureau plat (minimum 22 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect identique, ces derniers sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel et bâti.

Extensions (accolées) : elles pourront ne comporter qu'une seule pente ; l'angle minimum est fixé à 20° sauf en cas de construction préexistante afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble. Leur couverture doit être réalisée en ardoises, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement à pureau plat (minimum 22 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect identique.

Annexes (non accolées) d'une surface de plancher supérieure à 10 m<sup>2</sup> : elles pourront ne comporter qu'une seule pente ; l'angle minimum est fixé à 20°. En plus des matériaux utilisés pour la construction principale, le bois, la tôle métallique nervurée pré peinte de teinte ardoise ou rouge-brun (« bac acier ») et les bardeaux d'asphalte noirs ou rouge-brun sont autorisés ; les tôles ondulées interdites.

Annexes (non accolées) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> : sous article non réglementé.

Vérandas ou verrières : leur(s) pente(s) ne sont pas réglementées ; le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Constructions à usage autre que l'habitation : la couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge-brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour toutes les constructions, si elles sont végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

Car port ou abris à voiture : leur couverture sera réalisée en tôle bac acier de teinte neutre et dissimulée par un bandeau en bois ; leur hauteur hors tout sera limitée à 2,50 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Les **constructions de forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- sous réserve soit d'être limités à 25 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte soit de recouvrir 100% de la superficie du versant de couverture qui les supporte,
- et d'être posés au nu de la couverture de la construction principale ou de ses dépendances accolées, sans saillie.

#### **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, à l'exception des espaces verts publics...), les seules clôtures autorisées sont :

- les treillis métalliques soudés rigides de teinte noire, d'une hauteur maximale de 1,25 m, doublés ou non de haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Autres clôtures (notamment séparatives) : les plaques béton ne sont autorisées que sur une hauteur maximale de 0,50 m.

## **Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Le stationnement est défini ci-après par fonction :

### Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au moins 3 places de stationnement (place du garage comprise) par logement sur la propriété.

### Bureaux et activités

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à destination commerciale

Il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### Vélos

1% minimum de la surface de plancher des constructions comportant plus de 3 logements ainsi que des constructions à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles de la voie publique, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

## **Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé pour constituer des **haies** sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), 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'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

### **Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation destinée aux activités économiques et commerciales.

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

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

- Les constructions à destination d'habitation ;
- les constructions à destination agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

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

- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- La continuité des **cheminements piétonniers** figurant au document graphique devra être préservée.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

##### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

##### **Voirie**

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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des



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

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

##### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Électricité et réseaux de télécommunications numériques**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité et réseaux de télécommunications numériques. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra limiter les débits évacués. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

#### **Article 1AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

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

##### **Par rapport aux routes départementales, aux voies communales et aux chemins ruraux**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

##### **Par rapport aux voies piétonnes ou cyclables, aux espaces verts**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne

s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

### **Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

### **Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions**

Permis de construire groupés, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

article non réglementé.

Autres cas :

l'emprise au sol maximale des diverses constructions ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, ne doit pas excéder 12,5 m.

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

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

#### **Prescriptions générales**

Le projet pourra 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.

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain, être compatibles avec l'allure générale de la zone et s'intégrer dans le paysage. Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage. Les vues directes de 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.

Les **constructions** utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Clôtures**

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

### **Article 1AUX 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement est défini ci-après par fonction :

#### Constructions à destination commerciale et constructions recevant du public

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement.

#### Constructions à destination de l'hébergement hôtelier

Il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre.

#### Constructions à usage de restauration

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration.

#### Construction à destination industrielle ou d'artisanat

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### Construction à destination de bureaux ou de services

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement.

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

#### Vélos

1% minimum de la surface de plancher des constructions comportant plus de 3 logements ainsi que des constructions à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles de la voie publique, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

### **Article 1AUX 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé pour constituer les **haies** de même que **pour les plantations à réaliser** figurant au document graphique, sont les

conifères tels que les thuyas (*Thuja*), 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'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1AUx 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

#### **Article 1AUx 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

#### **Article 1AUx 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## Chapitre VI - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

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

#### Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

#### Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ; ils seront implantés à moins de 100 m des bâtiments existants sauf si des impératifs techniques ou liés à la propriété foncière justifient une plus grande distance.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être situées à moins de 95 m des bâtiments d'exploitation existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- La continuité des **cheminements piétonniers** figurant au document graphique devra être préservée.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les Constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement

acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voirie**

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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

### **Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux d'eau potable et d'électricité** : toute construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, de commerce ou d'artisanat doit pouvoir être raccordée aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité. Il en va de même pour les constructions à destination agricole nécessitant ces réseaux.

**Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés..

**Eaux pluviales et de ruissellement** : Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra limiter les débits évacués. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).



## **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

## **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### Par rapport à la route nationale 123 et à la route départementale 910

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

### Par rapport aux autres routes départementales, aux voies communales et aux chemins ruraux

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

## **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

### Limite de zone urbaine ou à urbaniser

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en limite soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

### Autres limites

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ; si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à 2 m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en limite soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

## **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur hors tout des constructions et installations ne peut dépasser 12,50 m. De plus, à l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci :

le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé de 0,20 m minimum par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages peuvent être édifiés au niveau du sol naturel.

## **Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

Le projet pourra 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.

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les **constructions de forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

### **Clôtures**

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

## **Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), 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'*).

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ;

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

### **Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

### **Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

### **Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle d'intérêt environnemental et paysager de la commune qui comprend un secteur **Na** destiné aux loisirs et un secteur **Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

**Définition du bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et toiture à 45°, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un four à pain, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale ou architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme tels des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage etc.

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

#### Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques **d'inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

#### Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination agricole telles que les abris pour animaux sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 80 m<sup>2</sup> et qu'elles soient ouvertes sur au moins un côté.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
  - La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- La continuité des **cheminements piétonniers** figurant au document graphique devra être préservée.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Na** :

- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les constructions à usage de bureaux, de services ou d'habitation sont autorisées à condition d'être directement nécessaires au gardiennage et à la surveillance de ces équipements.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Nh** :

- Le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux, de la destination agricole, de commerce ou d'artisanat, est autorisé sous réserve :
  - soit de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale
  - soit de concerner du bâti existant à valeur architecturale tel que défini ci-dessus repéré au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
  - et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.
- Les extensions des constructions sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements existants et que la surface de plancher, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
  - 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;
  - 1,2 S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - « S » étant la surface de plancher (en m<sup>2</sup>) existant avant toute extension.
- Les annexes sont autorisées à raison d'une seule par unité foncière et sous réserve que la surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Les annexes et extensions des constructions à destination agricole sont autorisées
  - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
  - et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par des tiers non agricoles.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voirie**

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 être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux d'eau potable et d'électricité** : toute construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, de commerce ou d'artisanat doit pouvoir être raccordée aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité. Il en va de même pour les constructions à destination agricole nécessitant ces réseaux.

#### **Électricité et télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Eaux pluviales et de ruissellement** : Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra limiter les débits évacués. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

### **Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à la route nationale 123 et à la route départementale 910



Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 75 m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux autres routes départementales, aux voies communales et aux chemins ruraux

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

**Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ; si le bâtiment à construire ne joute pas les limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

**Article N 9 Emprise au sol des constructions**

**Zone N et secteur Na** : Article non réglementé.

**Secteur Nh** : l'emprise au sol maximale des diverses constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

**Article N 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

**En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci**

Le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé de 0,20 m minimum par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages peuvent être édifiés au niveau du sol naturel.



## **Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet pourra 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.

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement et s'intégrer dans le paysage. Sauf justification au permis de construire, les constructions y compris leurs couvertures seront de teinte sombre et mate ; le bois est recommandé.

### **Couvertures des constructions**

Les couvertures seront réalisées en tuile de teinte brunie ou flammée ou en matériaux non réfléchissants de même teinte.

Les **constructions de forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques, toitures terrasses si elles sont végétalisées...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- sous réserve soit d'être limités à 25 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte soit de recouvrir 100% de la superficie du versant de couverture qui les supporte,
- et d'être posés au nu de la couverture de la construction principale ou de ses dépendances accolées, sans saillie.

### **Abris pour animaux :**

leurs parois seront réalisées uniquement en bois, leur couverture sera de teinte sombre et non réfléchissante. Les matériaux de couverture seront soit des tuiles, des ardoises, des bardeaux d'asphalte, du bois, du chaume, du zinc prépatiné, de la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate.

**Bâti ancien à valeur patrimoniale, éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) (**constructions, murs...**) figurant au document graphique :

les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux tels qu'illustrés au rapport de présentation (pierre locale, enduits à pierres vues, colombages, ...). Les volets roulants sont interdits.

Les toitures seront réalisées uniquement en tuiles plates, en tuiles à emboîtement à pureau plat suivant l'architecture de la construction. Les seules ouvertures autorisées en toiture sont les lucarnes. Pourront être autorisés les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée au nu de la couverture ; ils seront

si possible disposés sur le versant de toiture le moins visible depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en terre (pisé) ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de couleur locale, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; l'aspect de continuité doit être recherché. En cas de restauration, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,24 m) ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 1,80 m de hauteur maximum (les plaques de ciment sont interdites quelle que soit leur hauteur) ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Les autres clôtures (notamment séparatives) ne sont pas réglementées par le Plu.

### **Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

### **Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé pour constituer des **haies** sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), 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'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).

**Secteurs de points de vue** identifiés par le document graphique, (article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées

avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur ou disgracieux à dissimuler...

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

#### **Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

#### **Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

#### **Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

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

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

#### Construction

##### Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

##### Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

##### Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

##### Façade

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

##### Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

#### Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à

l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation** concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Pos cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.** Un Pos ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Pos sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

### **Catégories de destinations**

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt,
- constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

## Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

## Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-23 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager :

- les lotissements ;
- les divisions de propriétés foncières
- les remembrements ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les coupes ou abattages d'arbres ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports.

## Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du code du patrimoine, article L.1)

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale ou architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

## Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

Le **terrain** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme

retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

L'**unité foncière** ou îlot de propriété recouvre exactement la même notion que le terrain. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

### **Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble**

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

#### **Opération d'ensemble**

Ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

#### **Permis groupé :**

Le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

### **Articles 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Voie publique ou privée**

« Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, correspond au **réseau de dessertes spécialisées dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers**. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité. » (extrait du grand commentaire du règlement national d'urbanisme, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, 1980)

À noter que toute voie publique n'est pas nécessairement une voie de desserte : ainsi les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes pour cyclistes et sentiers de touristes n'en sont pas.

L'**accès** est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

La **voie nouvelle** est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

## Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

#### Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

#### Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

#### Limite séparative

*Limite latérale* : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

*Limite de fond de parcelle* : limite opposée à la limite de référence.

**Marge de recul** : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

**Implantation en « deuxième rideau » ou « en drapeau »** : ce phénomène correspond à l'implantation d'une construction en arrière de terrains déjà urbanisés et occasionne souvent des conflits de voisinage, des problèmes de réseaux et des formes urbaines très peu agréables.

**Retrait** : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L)

est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

#### Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.



Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

## Article 9 Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

**La surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme suit : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules,
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

## Article 10 Hauteur des constructions

La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Sur un terrain en pente, la hauteur est calculée en moyenne sur les points extérieurs de la construction à édifier.

**L'égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des

cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

## **Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

### **Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du Pos ou du Plu. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche pas les coupes et abattages sous réserve d'autorisation préalable.

### **Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°**

L'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers*.

\*\*\*\*\*



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Préfet,

Orléans, le 21 JUIN 2017

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Service Évaluation, Énergie, Valorisation de la Connaissance  
Département Appui à l'Autorité Environnementale

Nos réf : 2017-543

Vos réf. : ND/AP/17-0771 ; aff. Suivie par Nicolas DESGROUAS – OP 1024

Affaire suivie par : Thierry NAIZOT

Tél. 02 36 17 46 31 – Fax : 02 36 17 46 87

Courriel : daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur,

Par courrier en date du 28 avril 2017, vous avez adressé à l'autorité environnementale une demande d'examen au cas par cas concernant le dossier de création de la ZAC « cœur de ville », sur la commune de Barjouville (28) dont j'ai accusé réception le 2 mai 2017.

Après examen du dossier transmis, les caractéristiques du projet montrent que votre projet n'est pas soumis réglementairement à une telle demande.

En effet, pour une telle demande, les seuils de la rubrique n° 39 font état soit d'une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette de moins de 10 ha, soit un terrain d'assiette d'une surface supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha pour une surface de plancher inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>. Or votre demande fait état d'une surface de plancher égale à 7 000 m<sup>2</sup> et d'un terrain d'assiette égal à 2,1 ha.

En conséquence, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement précité, votre projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

J'attire votre attention que l'inventaire des pré-localisations des zones humides du bassin versant de l'Eure classe la zone susceptible d'être affectée par le projet en zone humide, de probabilité moyenne. Il conviendra que le futur dossier d'autorisation « Loi sur l'eau » relatif au projet statue sur la présence des zones humides potentielles sus-mentionnées et apprécie les éventuelles incidences du projet de ZAC dans le cas où cette présence est avérée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,  
Le Directeur Régional de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

SAEDEL  
Monsieur Nicolas MOREAU  
1 rue d'Aquitaine  
28110 LUCÉ



Christophe CHASSANDE

Copie DDT 28

## Valerie Cheneau

---

**De:** CROSTA Mathieu - DDT 28/SAUH/AU/BPAT <mathieu.crosta@eure-et-loir.gouv.fr>  
**Envoyé:** mardi 16 novembre 2021 14:19  
**À:** NICOLAS DESGROUAS  
**Cc:** MARTINO Jean (Chef de service) - DDT 28/SAUH; Nicolas MOREAU  
**Objet:** Re: Tr: [INTERNET] ZAC COEUR DE VILLAGE - BARJOUVILLE

Bonjour M. Desgrouas,

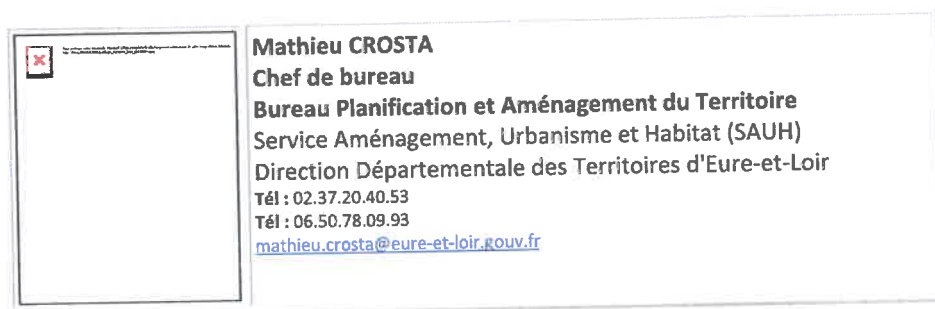
Au vu des éléments que vous nous avez transmis, je vous confirme qu'une mise en compatibilité du PLU de Barjouville incluse dans la DUP n'aurait pas besoin d'être soumis à un examen au cas par cas auprès de la MRAE ; en effet, le courrier de la DREAL indique d'une part que la ZAC est exemptée de procédure de cas par cas, et attire par ailleurs votre attention sur la présence éventuelle de zones humides.

Sachant que vous avez réalisé cette étude sur les zones humides et que les modifications prévues dans la mise en compatibilité du PLU visent uniquement à permettre la mise en œuvre de la ZAC, il n'y a donc pas de nouvel élément au dossier qui viendrait remettre en cause la décision de la DREAL ne pas soumettre la ZAC à un examen au cas par cas ; par conséquent, cette décision s'applique également à la mise en compatibilité du PLU étant donné qu'elle ne portera que sur des éléments issus du dossier de la ZAC.

Afin d'assurer la sécurité juridique de la procédure et de prévenir toute future question sur ce sujet du cas par cas, je vous recommande d'intégrer les pièces que vous nous avez transmises au futur dossier de DUP avec mise en compatibilité du PLU, et de rappeler ce courrier d'exemption de cas par cas pour la ZAC dans la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU.

Restant à votre disposition pour toute question complémentaire,

Bien cordialement.



----- Message transféré -----

**Sujet :** [INTERNET] ZAC COEUR DE VILLAGE - BARJOUVILLE  
**Date :** Tue, 2 Nov 2021 09:41:02 +0000  
**De :** n.desgrouas (par Internet) <[n.desgrouas@saedel.fr](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)>  
**Répondre à :** n.desgrouas <[n.desgrouas@saedel.fr](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)>  
**Pour :** [jean.martino@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:jean.martino@eure-et-loir.gouv.fr) <[jean.martino@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:jean.martino@eure-et-loir.gouv.fr)>  
**Copie à :** Nicolas MOREAU <[n.moreau@saedel.fr](mailto:n.moreau@saedel.fr)>

Bonjour Monsieur Martino,

Suite à votre échange avec Nicolas MOREAU portant sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Barjouville avec le dossier de DUP, veuillez trouver la demande au cas au cas adressée à la DREAL lors de la procédure de création de la ZAC. Vous trouverez également en PJ la réponse de la DREAL ainsi que les résultats de l'étude menée sur la présence éventuelle de zone humide au sein du périmètre de la ZAC.

Restant à votre disposition.

Cordialement.



**Nicolas DESGROUAS**

Chef de Projets - Responsable commercial

Tél. 02 37 33 75 61 - Port. 06 31 88 58 64

saedel.fr   | n.desgrouas@saedel.fr

1 rue d'Aquitaine - CS70062 - 28110 LUCÉ 

Aménagement • Ingénierie de projet • Promotion immobilière • Investissement et gestion

# Déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Barjouville

## 1. Objet de la mise en compatibilité

Le PLU de Barjouville a été approuvé le 25 septembre 2014 sur la base des objectifs définis par la commune.

La commune souhaite aménager son centre bourg et plus spécifiquement le secteur « Cœur de village ». À cet effet, elle a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cœur de village par délibération du 19 juillet 2017.

La première modification du PLU portait en partie sur la prise en compte du projet de la ZAC du cœur de village. L'objet de la modification était de permettre à la commune de passer à la phase opérationnelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de village ». Elle est approuvée depuis le 23 mars 2018.

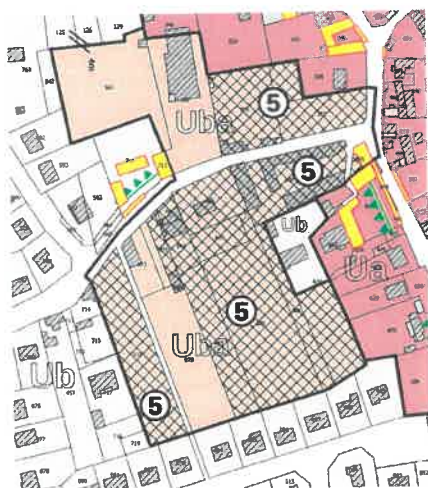
En vue d'obtenir la maîtrise complète des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC, et en l'absence d'accords amiables pour la cession des parcelles concernées, un dossier de DUP a été déposé afin d'acquérir les terrains nécessaires au projet.

Dans le dossier compilé de la DUP, à la page 24, des ajustements des dispositions du PLU sont proposés. Après analyse des services de l'État, l'un de ces ajustements n'a pas lieu d'être puisque le PLU est bien compatible avec la programmation de logements prévus pour la ZAC. L'autre ajustement sur les hauteurs, ainsi que trois ajustements du PLU qui ne sont pas indiqués dans le dossier, sont cependant nécessaires :

- 1) Redéfinition du périmètre de la zone Uba dans le règlement graphique ;
- 2) Précision du périmètre de l'OAP « Cœur de village » dans le règlement graphique ;
- 3) Mise en cohérence du contenu de l'OAP avec le règlement écrit de la zone Uba ;
- 4) Ajustement des hauteurs pour certains bâtiments dans le règlement écrit de la zone Uba.

## 2. Modifications proposées

### 1) Redéfinition de la zone Uba



Périmètre de la zone Uba avant la mise en compatibilité



Périmètre de la zone Uba après la mise en compatibilité

### Justification

Dans le règlement graphique du PLU est représenté un secteur correspondant à l'aménagement d'un cœur de village qui comportera des logements, équipements collectifs, bureaux, services, commerces et de l'artisanat (zone Uba). Or le périmètre de la ZAC ne correspond pas à la zone Uba définie au règlement graphique. La mise en compatibilité du PLU permettra de corriger le secteur de la zone Uba et de pallier à une faille juridique.



## 2) Précision du périmètre de l'OAP



Schéma d'OAP Actuellement en vigueur



Ajout après la mise en compatibilité

	Limite de zone
	Zone d'habitat ancien
	Zone d'extension d'habitat récent
	Secteur de l'opération "Cœur de village"
	Secteur de lotissement
	Zone d'urbanisation à dominante d'activités
	Secteur d'urbanisation à dominante d'activités non desservi par les réseaux
	Zone d'urbanisation future
	Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités
	Zone d'activités agricoles
	Zone de protection du paysage
	Secteur de loisirs
	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités
	Espace boisé classé
	Emplacement réservé
	Plantation à réaliser
	Terrain cultivé à protéger
	Bât, bois, ensembles bâti et végétal repérés au titre de l'article L.123-1-5,7°
	Secteur de point de vue
	principe d'accès et de talon douce
	Continuité de cheminement piétonnier à préserver
	Règle d'implantation particulière : recul minimum des constructions
	Droit de préemption urbain renforcé instauré par la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2014
	OAP n°3

Légende du plan de zonage après la mise en compatibilité

Le périmètre délimité en rouge au règlement graphique correspond à l'OAP n°3. Il se substitue au tracé défini sur le schéma d'OAP correspondant au secteur « Cœur de Village ».

### Justification

Si le PLU comprend une OAP, celle-ci n'est ni localisée, ni délimitée dans le règlement graphique. Ainsi, pallier à ce manque d'information permettra d'harmoniser le périmètre de l'OAP avec celui de la zone Uba et de la ZAC, ainsi que d'éviter une faille juridique.

### 3) Mise en cohérence du contenu de l'OAP

Dans l'OAP n°3, les affectations des constructions sont prescrites par le point 3.3 « dispositions portant sur l'aménagement ». Il est indiqué que l'OAP permettra de réaliser de l'habitat, du commerce et des services. Cependant le programme défini dans le dossier de DUP compilé comporte également de l'équipement collectif. Par ailleurs, le règlement écrit de la zone Uba prévoit également la possibilité de réaliser des équipements collectifs, en plus de l'habitat, du commerce et des services.

Ainsi la phrase suivante de l'OAP (page 5 de la pièce 2b du PLU actuel) : « Il s'agit de réaliser un cœur de village vivant composé d'habitat, de commerces et de services », sera corrigée de la manière suivante : « **Il s'agit de réaliser un cœur de village vivant composé de logements, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat** ».

#### 4) Ajustement des hauteurs pour certains bâtiments

L'article Ub 10 du règlement écrit du PLU actuel (page 16) indique que la hauteur des constructions à destination d'habitation ne devra pas dépasser 5,5 m mesurée à l'égout du toit, et précise qu'en zone Uba, la hauteur des constructions à destination d'habitation ne devra pas dépasser 12 m hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit. Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone Ub (zone Uba incluse), la hauteur des constructions à destination autre que l'habitation ne devra pas dépasser 6 m mesurée à l'égout du toit.

Or, si d'après les éléments du dossier, les constructions prévues à usage d'habitation ne dépasseront effectivement pas 12 m de hauteur hors tout, certains bâtiments destinés à des usages autres que l'habitation dépasseront 6 m mesurés à l'égout du toit. Cette règle de hauteur du règlement écrit doit donc être modifiée, sous la forme d'une exception pour la zone Uba qui sera similaire à celle déjà existante pour les hauteurs de construction à destination d'habitation.

#### ***Version actuelle du règlement écrit***

##### **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

###### **Constructions à destination d'habitation (y compris annexes et extensions)**

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, la hauteur maximale est définie à 4 niveaux habitables. Dans le secteur **Uba** : leur hauteur ne doit pas dépasser 12 m mesurée hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

**Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> implantées en limite(s) séparative(s)**: leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

###### **Constructions à destination autre que l'habitation**

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6,0 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Si des locaux à destination de commerce, de bureau, d'artisanat ou de services sont intégrés à une construction dont plus de 50 % de surface de plancher sont destinés à l'habitation, les prescriptions de hauteur maximale qui s'appliquent sont celles concernant les constructions à destination d'habitation.

#### ***Version modifiée du règlement écrit***

##### **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

###### **Constructions à destination d'habitation (y compris annexes et extensions)**

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, la hauteur maximale est définie à 4 niveaux habitables. Dans le secteur **Uba** : leur hauteur ne doit pas dépasser 12 m mesurée hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit ; en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

**Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> implantées en limite(s) séparative(s)**: leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

###### **Constructions à destination autre que l'habitation**

Leur hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6,0 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante. Si des locaux à destination de commerce, de bureau, d'artisanat ou de services sont intégrés à une construction dont plus de 50 % de surface de plancher sont destinés à l'habitation, les prescriptions de hauteur maximale qui s'appliquent sont celles concernant les constructions à destination d'habitation.

**Dans le secteur Uba : leur hauteur ne doit pas dépasser 12 m mesurée hors tout et 9 m mesurée à l'égout du toit. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.**





# Réunion d'examen conjoint

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Barjouville

### Compte rendu

La réunion d'examen conjoint s'est déroulée le lundi 25 avril 2022 à la Direction Départementale des Territoires.

Participant :

- Monsieur Julien Vincent, chargé de mission à Chartres Métropole
- Monsieur Benoît Delatouche, maire de Barjouville
- Madame Nadine Cuvier, Secrétaire de mairie à Barjouville
- Monsieur Nicolas Moreau, Directeur général de la SAEDEL
- Monsieur Daniel Germain, élu au sein de la chambre de commerce et de l'industrie
- Madame Justine Kirch, chargée d'étude en planification à la DDT28 (R)
- Madame Séverine Kirchmann, adjointe au bureau planification à la DDT28

Excusés :

- Madame Martine Riou, Juriste au sein de la chambre d'agriculture
- La chambre de métiers et de l'artisanat

Préalable :

La commune souhaite aménager son centre bourg et plus spécifiquement le secteur « Cœur de village ». À cet effet, elle a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Cœur de village.

En vue d'obtenir la maîtrise complète des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC, et en l'absence d'accords amiables pour la cession des parcelles concernées, un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) a été déposé afin d'acquérir les terrains nécessaires au projet.

L'opération n'étant pas compatible avec les dispositions du PLU en vigueur, mes services ont proposé des modifications à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

Cette réunion a pour objet de présenter le projet de mise en compatibilité du PLU de Barjouville faite par le biais de la DUP « Cœur de village ».

Éléments présentés /Remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Les ajustements des dispositions du PLU proposés sont les suivantes :

### **1) Redéfinition du périmètre de la zone Uba dans le règlement graphique ;**

*Dans le règlement graphique du PLU est représenté un secteur correspondant à l'aménagement d'un cœur de village (zone Uba). Or le périmètre de la ZAC ne correspond pas à la zone Uba définie au règlement graphique. La mise en compatibilité du PLU permettra de corriger le secteur de la zone Uba.*

Le maire précise que l'emprise Uba requalifiée en Ub (en haut à gauche) correspond à une école et un gymnase. Ces équipements ne font pas partie du projet. Lors de la modification, datant de 2018, les plans de la ZAC n'étaient pas encore validés.

Chartres Métropole regrette que le plan cadastral n'ait pas été mis à jour dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

→ Le maire a répondu qu'une révision du PLU va être lancée. Ainsi, elle permettra de faire cette mise à jour du plan cadastral sur l'ensemble de la commune.

### **2) Précision du périmètre de l'OAP « Cœur de village » dans le règlement graphique ;**

*Si le PLU comprend une OAP, celle-ci n'est ni localisée, ni délimitée dans le règlement graphique. Ainsi, pallier à ce manque d'information permettra d'harmoniser le périmètre de l'OAP avec celle de la zone Uba et de la ZAC.*

Aucune remarque.

### **3) Mise en cohérence du contenu de l'OAP avec le règlement écrit de la zone Uba ;**

*Le programme défini dans le dossier de DUP compilé comporte des équipements collectifs. Il est indiqué que l'OAP « Cœur de village » permettra la réalisation d'habitat, de commerce et de services. Il est proposé de corriger le contenu de l'OAP de la manière suivante : « Il s'agit de réaliser un cœur de village vivant composé d'habitat, équipements collectifs, services et commerces »*

La chambre de commerce et d'industrie (CCI) fait remarquer qu'il serait plus judicieux d'harmoniser la destination de la zone Uba du règlement (« Le secteur Uba correspond à l'aménagement d'un cœur de village qui comportera des logements, équipements collectifs, artisanat, bureaux, services et commerces. ») avec les dispositions de l'OAP.

La phrase de la page 5 de la pièce 2b du PLU actuel sera modifiée ainsi : « Il s'agit de réaliser un cœur de village vivant composé de logements, d'équipements collectifs, d'artisanat, de bureaux, de services et de commerces »

### **4) Ajustement des hauteurs pour certains bâtiments dans le règlement écrit de la zone Uba.**

*Certains bâtiments destinés à des usages autres que l'habitation dépasseront 6 m mesurés à l'égout du toit. La règle de hauteur du règlement écrit doit donc être modifiée en conséquence, sous la forme d'une exception pour la zone Uba.*

Pour une meilleure compréhension, de la phrase : « Dans le secteur Uba : [...] 9 m mesurés à l'égout du toit ; en cas de [...] », celle-ci sera scindée en deux et reformulée de la manière suivante : « Dans le secteur Uba [...] 9 m mesurée à l'égout du toit. En cas de réhabilitation [...] »

La CCI propose également d'imposer un nombre de places de stationnement dédié aux équipements collectifs.

→ Le maire répond qu'il a la maîtrise foncière et qu'il travaille avec le promoteur pour imposer un nombre de place qui sera adapté au contexte du projet.

#### Procédure :

Je vous rappelle que le compte de rendu de cette réunion vaut avis des PPA. Si vous avez des remarques à formuler n'hésitez pas à les faire parvenir avant le 11 mai 2022 afin que je puisse le corriger et modifier le contenu du dossier de mise en compatibilité en conséquence.

En l'absence de remarques de votre part, ce compte rendu sera transmis à l'ensemble des PPA, ainsi qu'au Bureau des Procédures Environnementales pour leur permettre de poursuivre la procédure de DUP.

**COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 25 JANVIER 2022**

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-cinq du mois de janvier à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle du conseil municipal 1 rue Jean Moulin, sous la présidence de Monsieur Benoit DELATOUCHE, Maire.

**Présents :** Mesdames et Messieurs DELATOUCHE Benoît, SUREAU Sylvain, GUISCAFRÉ Aurélie, CHARTIER Yvon, Christiane BRETON, Patrick GERAY, Françoise FINET, Yvan BERTHE, Céline BERTHO, Alexandra RAHIMIAN, Stéphanie ROUSSEL, François CLEMENT, Robert DENEAU  
Alain TOUTAY, Brigitte BEUREL, SAVIANE Thierry

**Excusés :** Madame Dominique DAVIAU - Monsieur Gilles BLANCHOUIN

Madame Corinne NOUVIAN a donné pouvoir à Monsieur Patrick GÉRAY

**Secrétaire :** Monsieur TOUTAY Alain est désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal, conformément à l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales.

**Nombre de membres :** 19 - **Afférents au conseil municipal :** 19 en exercice : 19 - **votants :** 19

**Date de la convocation :** 19 janvier 2022 - **Date d'affichage :** 2 février 2022

**OBJET – Dossier administratif et technique : Cœur de Village**  
**DUP/Mise en compatibilité du PLU**

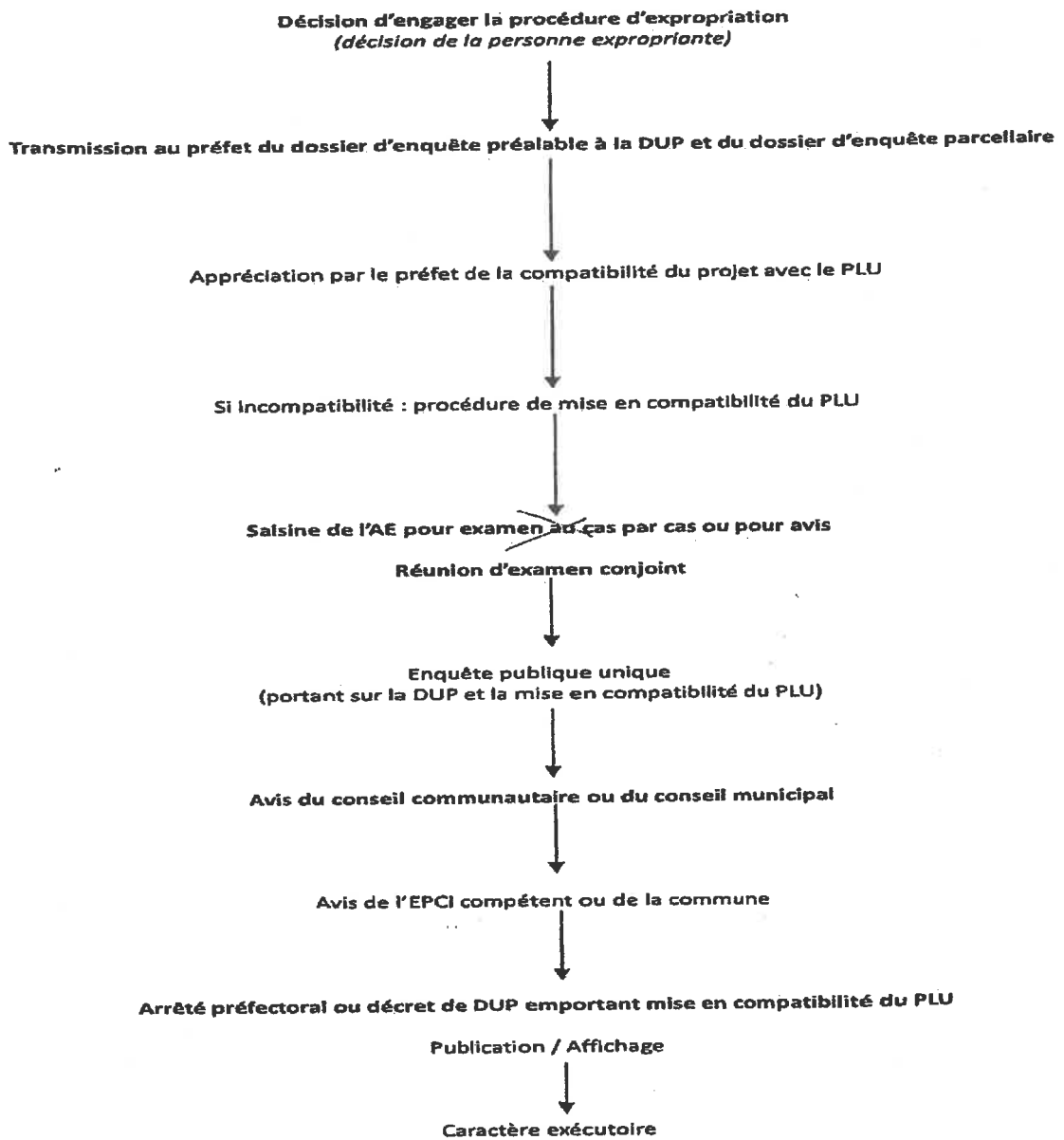
Monsieur le Maire précise au conseil municipal que le dossier administratif DUP et mise en compatibilité du PLU va être déposé en Préfecture incessamment. La DDT a, en effet, demandé à la SAEDEL de déposer un nouveau dossier accompagné d'un dossier de mise en compatibilité du PLU.

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet (ou au ministre lorsque la DUP ne relève pas de la compétence du préfet) qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par l'expropriant, apprécie si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

La procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP se déroule ainsi :

## PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UNE DUP



Le conseil municipal prend acte.



Pour extrait certifié conforme  
LE MAIRE  
Benoît DELATOUCHE

Le Maire  
Benoît DELATOUCHE



## Accusé de réception

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Acte reçu par: Préfecture de de l'Eure-et-Loir

Nature transaction: AR de transmission d'acte

Date d'émission de l'accusé de réception: 2022-02-04(GMT+1)

Nombre de pièces jointes: 1

Nom émetteur: BARJOUVILLE

N° de SIREN: 212800247

Numéro Acte de la collectivité locale: BARJ20220125107

Objet acte: DOSSIER ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : COEUR DE VILLAGE DUP/MISE EN COMPTA. DU PLU

Nature de l'acte: Délibérations

Matière: 2.1.2-PLU

Identifiant Acte: 028-212800247-20220125-BARJ20220125107-DE

---

Rapport d'erreur(s):