Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Morancez

# Plan local d'urbanisme

Plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 2004

1re révision simplifiée approuvée le 30 novembre 2006
1re modification approuvée le 30 novembre 2006
2e modification approuvée le 7 octobre 2010
3e modification approuvée le 27 mai 2013

2e révision approuvée le 27 mai 2013

4e modification approuvée le 15 décembre 2014
**5e modification approuvée le 27 juin 2017**

PREFECTURE D'EURE ET LOIR
04. JUIL 2017
BUREAU COURRIER ARRIVEE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 juin 2017 approuvant la 5e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Morancez

Le maire,
M. Gérard Besnard

MAIRIE DE MORANCEZ 28630

## DOSSIER

## Composition du dossier

**1 - Notice de présentation**

**2 et 3 - Plans de zonage**

**4 - Règlement écrit**

| Date : | Phase : | Pièce n° : |
|---|---|---|
| **8 juin 2017** | **Approbation** | |

**Mairie de Morancez**, 9, rue de Chavannes (28630)
Tél. : 02 37 28 49 71 courriel : mairie.morancez@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Morancez

PREFECTURE
D'EURE ET LOIR
04 JUIL 2017
BUREAU COURRIER
ARRIVÉE

# Plan local d'urbanisme

| | |
|---|---|
| Plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 2004<br><br>1re révision simplifiée approuvée le 30 novembre 2006<br>1re modification approuvée le 30 novembre 2006<br>2e modification approuvée le 7 octobre 2010<br>3e modification approuvée le 27 mai 2013<br><br>2e révision approuvée le 27 mai 2013<br><br>4e modification approuvée le 15 décembre 2014<br>**5e modification approuvée le 27 juin 2017** | Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 juin 2017 approuvant la 5e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Morancez<br><br>Le maire,<br>M. Gérard Besnard |

# NOTICE DE PRÉSENTATION

| Date : | Phase : | Pièce n° : |
|---|---|---|
| **8 juin 2017** | **Approbation** | **1** |

**Mairie de Morancez**, 9, rue de Chavannes (28630)
Tél. : 02 37 28 49 71 / courriel : mairie.morancez@wanadoo.fr

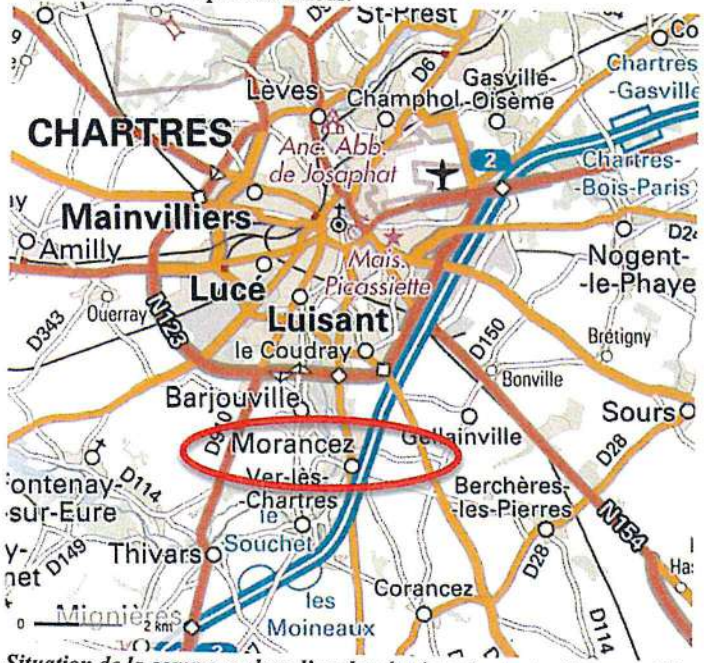
agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

# 1 – Contexte

Le plan local d'urbanisme de Morancez a été approuvé le 15 janvier 2004 ; une première révision simplifiée a été approuvée le 30 novembre 2006. La première modification fut approuvée le 30 novembre 2006, la deuxième le 7 octobre 2010, la troisième le 27 mai 2013 et la quatrième le 15 décembre 2014. Entretemps, la deuxième révision était approuvée le 27 mai 2013.

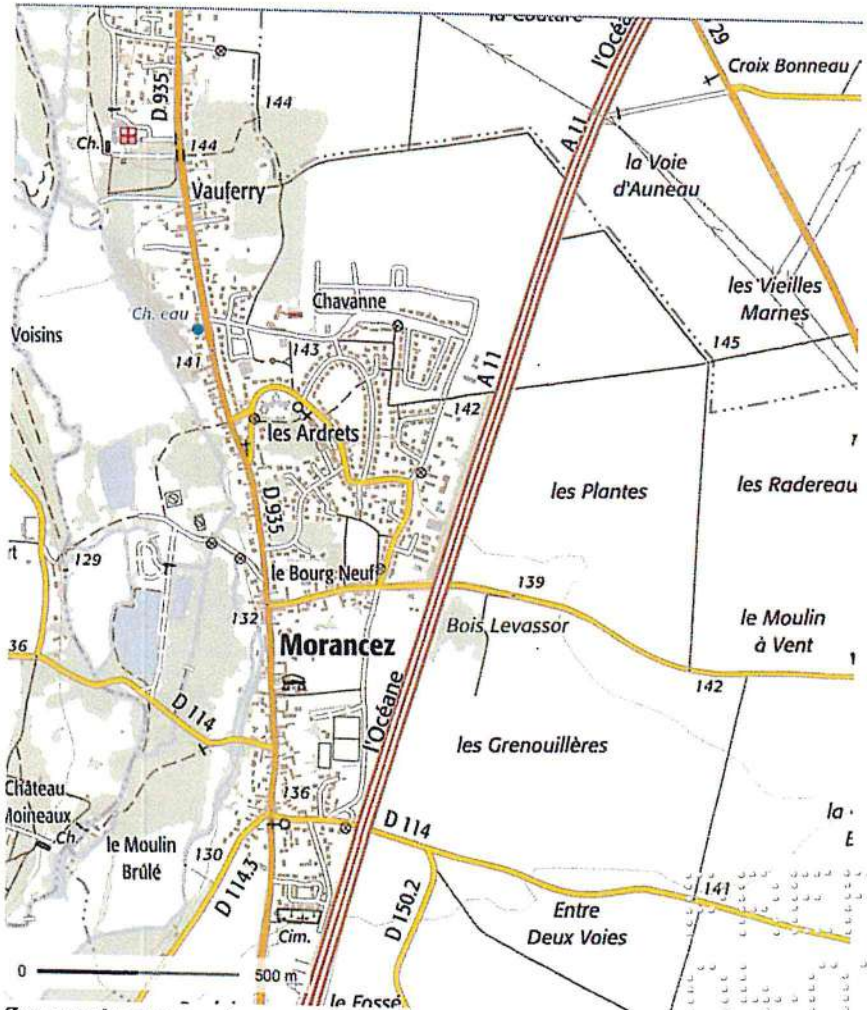
Aujourd'hui, la commune engage la 5e modification de droit commun pour faire évoluer son plan local d'urbanisme en corrigeant :

- le zonage notamment en passant certaines des zones à urbaniser en zones urbaines, en agrandissant un emplacement réservé, en modifiant à la marge une continuité de cheminement piéton,
- le règlement écrit en fonction des récentes évolutions législatives et techniques telles la réglementation thermique, en rédigeant plus clairement certains articles par exemple d'aspect extérieur.




***Situation de la commune dans l'agglomération chartraine** (source : Géoportail)*

# 2 – Diagnostic

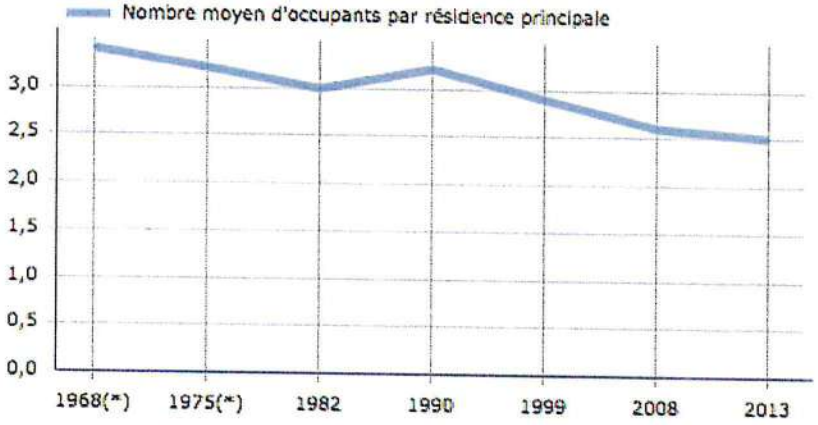



***Zoom sur la commune** (source : Géoportail)*

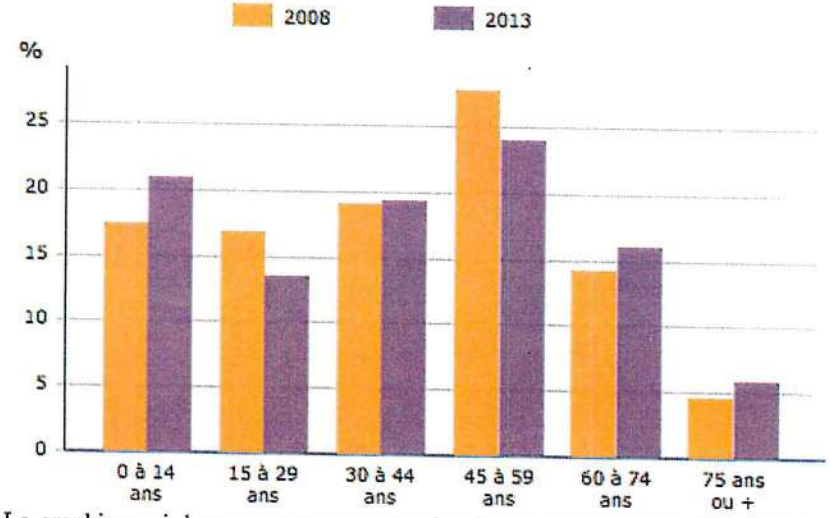
Morancez appartient à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres-Sud-Ouest, adhère à la communauté d'agglomération Chartres Métropole ; la commune comprend 1 664 habitants en 2013, et présente une superficie de 713 hectares.

Depuis le recensement de 1968, Morancez connaît une augmentation du nombre d'habitants avec un pic entre les années 70 et 80 auquel a succédé une baisse ; la dernière période intercensitaire 2008 – 2013 montre que la population est repartie à la hausse : la commune est très attractive, à deux pas de grandes voies de communication et reliée au centre ville de Chartres par les transports en commun.

| Évolution de la population | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Population | 570 | 723 | 1 169 | 1 692 | 1 615 | 1 537 | 1 664 |
| Variation annuelle moyenne en % | | 3,5 | +7,1 | +4,7 | -0,5 | -0,5 | +1,6 |
| Densité moyenne (hab/km²) | 79,9 | 101,4 | 164,0 | 237,3 | 226,5 | 215,6 | 233,4 |




Le graphique ci-dessus, extrait du site de l'Insee, montre que le nombre d'occupants en moyenne par ménage baisse régulièrement depuis les années 1970.




Le graphique ci-dessus montre un net rajeunissement, la tranche des 0 à 14 ans augmentant sensiblement entre 2008 et 2013 passant de 17,4 à 21%.

**LOG T2 - Catégories et types de logements**

| | 2013 | % | 2008 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **682** | **100,0** | **617** | **100,0** |
| *Résidences principales* | *658* | *96,5* | *593* | *96,2* |
| *Résidences secondaires et logements occasionnels* | *6* | *0,9* | *8* | *1,3* |
| *Logements vacants* | *17* | *2,6* | *15* | *2,5* |
| *Maisons* | *603* | *88,4* | *537* | *86,9* |
| *Appartements* | *79* | *11,6* | *81* | *13,1* |

Le tableau ci-dessus montre que les logements vacants, en proportion, sont très stables et que les résidences secondaires sont quasi à zéro.

Le tableau ci-dessous montre que le nombre de résidences secondaires déjà faible au départ, fond régulièrement depuis 1968, que celui des logements vacants se maintient à un chiffre très bas.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ensemble | 198 | 264 | 436 | 561 | 588 | 617 | 682 |
| *Résidences principales* | *167* | *223* | *386* | *532* | *565* | *593* | *658* |
| *Résidences secondaires et logements occasionnels* | *20* | *23* | *18* | *17* | *12* | *8* | *6* |
| *Logements vacants* | *11* | *18* | *32* | *12* | *11* | *15* | *17* |

# 3 – Exposé des choix retenus

La commune de Morancez souhaite optimiser le tissu bâti en tenant compte de l'urbanisation maintenant effective des zones à urbaniser à dominante habitat de même que celle à dominante d'activité économique.
D'autre part la commune, en plus d'un site de vallée attractif, bénéficie d'une situation géographique très intéressante. Les élus souhaitent maîtriser le devenir de la commune et préserver d'une certaine façon à la fois le caractère rural et la qualité de vie de tous : le règlement écrit est corrigé dans ce sens. Il sera également corrigé pour tenir compte de récentes évolutions législatives telles que la suppression des articles 14, coefficient d'occupation des sols ou la recodification du code de l'urbanisme ; le règlement sera également précisé pour assurer une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme.
Les élus souhaitent une plus grande cohérence entre les règles des différentes zones ce qui motive certaines corrections ou compléments notamment dans les articles 11 aspect extérieur.

# 4 – Présentation des corrections proposées par la modification simplifiée et leurs justifications

## Règlement écrit

Un **lexique** est ajouté en fin de règlement.

Justification : il s'agit d'éviter au maximum les erreurs et les ambiguïtés d'application du droit des sols et d'être le plus précis possible vis-à-vis des pétitionnaires.

Un **lien** permettant d'établir la concordance des anciens et des nouveaux articles du code de l'Urbanisme est ajouté en fin de règlement.

Justification : il s'agit de permettre un accès aisé au code de l'urbanisme et de s'inscrire dans l'évolution législative.

Tous les **articles 14**, *coefficient d'occupation des sols* sont indiqués comme supprimés.

Justification : il s'agit d'une correction formelle pour tenir compte des récentes dispositions législatives -publiées en mars 2014- ayant fait disparaître le coefficient d'occupation des sols.

Dans tous les **articles concernés**, la mention de l'article L. 123-1-5, 7° est remplacée par celle, correcte, soit de l'article L151-19 soit L151-23 suivant qu'il s'agit d'éléments bâtis ou végétaux ; la mention de l'article L 442.2 est remplacée par celle, correcte, du R421-12.

Justification : il s'agit de corrections formelles pour tenir compte des récentes évolutions législatives. Il faut préciser que ces articles sont les derniers datant de la refonte à droit constant du code de l'Urbanisme.

Dans tous les **articles concernés**, la mention de l'article L. 130-1 concernant les espaces boisés classés est remplacée par celle, correcte, des articles L113-1 et suivants.

Justification : il s'agit de corrections formelles pour tenir compte des récentes évolutions législatives. Il faut préciser que ces articles sont les derniers datant de la refonte à droit constant du code de l'Urbanisme.

**Article Ua 1**, des interdictions d'occupations et utilisations du sol sont ajoutées.

Justification : la commune souhaite assurer sécurité et salubrité dans un tissu bâti qui commence à se densifier et à se diversifier ; elle entend aussi assurer tranquillité et qualité de vie aux habitants.

**Article Ua 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Les règles concernant pentes et matériaux de toiture des abris de jardin sont assouplies.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. L'assouplissement des règles concernant les abris de jardin tient compte du fait que les abris de jardin s'intègrent en général bien dans le tissu bâti et qu'il n'est plus apparu nécessaire de leur fixer ces règles.

**Article Ub 1**, des interdictions d'occupations et utilisations du sol sont ajoutées.

Justification : la commune souhaite assurer sécurité et salubrité dans un tissu bâti qui commence à se densifier et à se diversifier ; elle entend aussi assurer tranquillité et qualité de vie aux habitants.

**Article Ub 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Les règles concernant pentes et matériaux de toiture des abris de jardin sont assouplies. Les règles concernant les clôtures sont mieux exprimées, faisant la distinction entre clôture le long du domaine public et celles entre voisins ; leur hauteur est abaissée.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. L'assouplissement des règles concernant les abris de jardin tient compte du fait que les abris de jardin s'intègrent en général bien dans le tissu bâti et qu'il n'est plus apparu nécessaire de leur fixer ces règles. La clarification des règles s'imposant aux clôture permet une meilleure cohérence entre les différentes zones ; exprimer clairement les règles – très souples – des clôtures autres que le long du domaine publie permet une instruction plus aisée ; abaisser la hauteur permet de maintenir un paysage urbain plus riant et moins fermé, somme toute plus convivial sans pour autant porter atteinte à l'intimité des parcelles.

**Article Uc 1**, des interdictions d'occupations et utilisations du sol sont ajoutées.

Justification : la commune souhaite assurer sécurité et salubrité dans un tissu bâti qui commence à se densifier et à se diversifier ; elle entend aussi assurer tranquillité et qualité de vie aux habitants.

**Article Uc 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Les règles concernant les clôtures sont mieux exprimées, faisant la distinction entre clôtures le long du domaine public et celles entre voisins.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. La clarification des règles s'imposant aux clôture permet une meilleure cohérence entre les différentes zones ; exprimer clairement les règles – très souples – des clôtures autres que le long du domaine publie permet une instruction plus aisée.

**Article Ux 1**, l'interdiction des constructions à destination est durcie ; certaines occupations et utilisations du sol sont ajoutées.

Justification : la commune souhaite privilégier l'activité économique dans cette partie de son territoire et pour ce faire l'interdiction des constructions à destination d'habitation est un préalable ; il en existe déjà et il n'est plus question d'en autoriser de nouvelles. Il s'agit aussi de créer une relative homogénéité de règles entre zones Ux et AUx. L'interdiction des constructions à destination agricole procède de la même logique, soutenir l'activité économique ; l'entièreté de la zone agricole, très vaste sur le territoire morancéen, est destinée à recevoir les constructions à destination agricole.

**Article Ux 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Les règles concernant les clôtures sont exprimées de façon à faire une distinction entre clôtures le long du domaine public et les autres.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. La correction des règles des clôtures est motivée par la volonté des élus d'obtenir un paysage urbain plus homogène et d'assurer une certaine qualité de l'ensemble, une zone d'activité économique devant être valorisée autant qu'une zone résidentielle.

**Article AUa 1**, des interdictions d'occupations et utilisations du sol sont ajoutées.

Justification : la commune souhaite assurer sécurité et salubrité dans un tissu bâti qui commence à se densifier et à se diversifier ; elle entend aussi assurer tranquillité et qualité de vie aux habitants.

**Article AUa 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Les règles concernant pentes et matériaux de toiture des abris de jardin sont assouplies. Les règles concernant les clôtures sont mieux exprimées, faisant la distinction entre clôture le long du domaine public et celles entre voisins ; leur hauteur est abaissée.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. L'assouplissement des règles concernant les abris de jardin tient compte du fait que les abris de jardin s'intègrent en général bien dans le tissu bâti et qu'il n'est plus apparu nécessaire de leur fixer ces règles. La clarification des règles s'imposant aux clôture permet une meilleure cohérence entre les différentes zones ; exprimer clairement les règles – très souples – des clôtures autres que le long du domaine publie permet une instruction plus aisée ; abaisser la hauteur permet de maintenir un paysage urbain plus riant et moins fermé, somme toute plus convivial sans pour autant porter atteinte à l'intimité des parcelles.

**Article AUb 1**, des interdictions d'occupations et utilisations du sol sont ajoutées.

Justification : la commune souhaite assurer sécurité et salubrité dans un tissu bâti qui commence à se densifier et à se diversifier ; elle entend aussi assurer tranquillité et qualité de vie aux habitants.

**Article AUb 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Les règles concernant pentes et matériaux de toiture des abris de jardin sont assouplies. Les règles concernant les clôtures sont mieux exprimées, faisant la distinction entre clôture le long du domaine public et celles entre voisins ; leur hauteur est abaissée.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. L'assouplissement des règles concernant les abris de jardin tient compte du fait que les abris de jardin s'intègrent en général bien dans le tissu bâti et qu'il n'est plus apparu nécessaire de leur fixer ces règles. La clarification des règles s'imposant aux clôture permet une meilleure cohérence entre les différentes zones ; exprimer clairement les règles – très souples – des clôtures autres que le long du domaine publie permet une instruction plus aisée ; abaisser la hauteur permet de maintenir un paysage urbain plus riant et moins fermé, somme toute plus convivial sans pour autant porter atteinte à l'intimité des parcelles.

**Article AUx 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Les règles concernant les clôtures sont mieux exprimées, faisant la distinction entre clôtures le long du domaine public et celles entre voisins.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. La clarification des règles s'imposant aux clôture permet une meilleure cohérence entre les différentes zones et une transition paysagère plus douce avec la partie nord du territoire restée en zone agricole ; exprimer clairement les règles – très souples – des clôtures autres que le long du domaine publie permet une instruction plus aisée.

**Article A 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Rappel est fait que les clôtures spécifiques à cette zone sont exemptées de déclaration préalable. Les règles, maintenant adaptées à la spécificité de la zone, concernant les autres clôtures sont exprimées de façon globale sans faire de distinction entre clôtures le long du domaine public et les autres.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. La généralisation des règles à toutes les clôtures est motivée par la volonté des élus de limiter le morcellement de la zone agricole, les clôtures non agricoles restant évidemment l'exception, d'où le rappel concernant le fait que certaines clôtures ne sont pas soumises à déclaration préalable. Abaisser la hauteur maximale et limiter fortement les types de clôtures permet aussi la production d'un paysage plus naturel et contribue à une meilleure continuité écologique pour les grande et petite faunes circulant entre les réservoirs de biodiversité que sont à Morancez la vallée d'une part et le plateau agricole d'autre part.

**Article N 11**, la délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable les clôtures est rappelée. Rappel est fait que les clôtures spécifiques à cette zone sont exemptées de déclaration préalable. Les règles, maintenant adaptées à la spécificité de la zone, concernant les autres clôtures sont exprimées

de façon globale sans faire de distinction entre clôtures le long du domaine public et les autres.

Justification : mentionner la délibération attire l'attention des administrés afin qu'ils satisfassent à cette obligation. La généralisation des règles à toutes les clôtures est motivée par la volonté des élus de limiter le morcellement de la zone agricole, les clôtures non agricoles restant évidemment l'exception, d'où le rappel concernant le fait que certaines clôtures ne sont pas soumises à déclaration préalable. Abaisser la hauteur maximale et limiter fortement les types de clôtures permet aussi la production d'un paysage plus naturel, ne s'oppose pas au libre écoulement de l'eau, la zone naturelle comportant une partie inondable, et contribue à une meilleure continuité écologique pour les grande et petite faunes circulant dans la vallée.

## Règlement graphique (zonage)

Les lotissements d'habitation situés en entrée sud de la commune au lieu-dit La Maladrerie, après le cimetière venant de Dammarie et ceux à l'est de la nouvelle mairie sont maintenant soit viabilisés soit entièrement construits ; les portions de terrains situées en limite nord près de la mairie sont propriété de la collectivité. Tous ces terrains passent de la zone AUa à la zone Ub.

Justification : il s'agit d'acter le fait que ces terrains sont quasiment tous construits ou l'objet de projet bien avancés, maîtrisés par la puissance publique. Il s'agit aussi de faciliter l'évolution du bâti existant sans contrainte inutile telle que l'exigence d'une opération d'aménagement d'ensemble. Enfin, il s'agit d'harmoniser les règles entre des opérations qui sont en réalité homogènes et d'éviter l'actuelle difficulté que représente l'application de deux corps de règles différents, celui de AUa et celui de Uc.

La zone Uc immédiatement à l'est de la nouvelle mairie est elle aussi soit viabilisée soit entièrement construite et donc passe en zone Ub.

Justification : il s'agit d'acter le fait que ces terrains sont quasiment tous construits ou l'objet de projet bien avancés, maîtrisés par la puissance publique. Il s'agit aussi d'harmoniser les règles entre des opérations qui sont en réalité homogènes et d'éviter l'actuel difficulté que représente l'application de deux corps de règles différents, celui de AUa et de Uc.

Une petite partie de la zone AU rue de Chartres passe en zone Ua

Justification : il s'agit de permettre à la fois l'évolution du bâti existant et d'amorcer la densification de cette partie du centre bourg sans remettre en cause la faisabilité de la zone AU.

Au lieu-dit Les Jardins du Bourg-Neuf, la « continuité de chemin piéton à respecter » est légèrement modifiée en ce qui concerne le chemin rural n° 7 autour de la zone AUa.

Justification : il s'agit de tenir de la réalité du terrain, le tracé initial à l'ouest n'étant pas correct et devant être remonté légèrement vers le nord ; une flèche descendant vers le sud est supprimée dans la mesure où la continuité piétonne est assurée de fait par le chemin rural n° 7 existant et conservé.

En limite sud du bourg, l'emplacement réservé n° 1 pour l'extension du cimetière est agrandi. De 0,2 ha actuellement, l'emplacement réservé est augmenté de 0,3 hectare pour totaliser 0,5 ha environ.

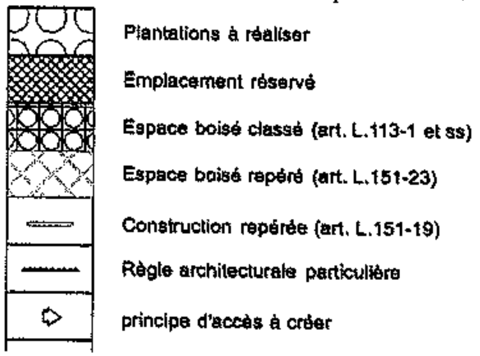
Justification : il s'agit d'anticiper les besoins pour un équipement que la loi fait obligation aux communes de réaliser et d'anticiper à la mesure de ses besoins : l'augmentation de la population et son vieillissement structurel doivent trouver dans les quelques années à venir une réponse en permettant une extension du cimetière lequel aujourd'hui n'a pas la capacité d'accueillir tous les défunts dans un futur proche. Il faut préciser ce que le dernier recensement ne peut préciser à savoir que le nombre de logements – environ 600 en 2000 – aujourd'hui a augmenté de près de 200 soit un tiers en plus. Notons que tant que l'acquisition ne sera pas effective, l'activité agricole sera toujours possible.

En limite ouest de la commune le long de l'Eure, en zone inondable, un emplacement réservé est ajouté, le n° 4 en l'occurrence, d'une superficie d'environ 3,5 ha, afin de réaliser le plan vert de Chartres Métropole notamment pour des liaisons douces et la mise en valeur de la vallée de l'Eure.

Justification : il s'agit de réaliser un ensemble de liaisons douces cohérent et sans interruption, pour la promenade, pour la liaison entre communes, pour la découverte et la mise en valeur du milieu naturel. Cela permettra aussi de maîtriser la berge de la rivière et d'en assurer l'entretien.

La légende des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage) est corrigée.

Justification : il s'agit d'une part d'utiliser les nouveaux numéros d'articles de loi et d'autre part de lever l'ambiguïté du terme initialement mal choisi, « protégé » afin de mettre en concordance zonage et règlement, le terme « repéré » étant seul utilisé au règlement écrit.




## Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme

Aucun changement ne leur est apporté.

# Conclusion

En conclusion, conformément au code de l'urbanisme[1], il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

**********

[1] ***Modification du plan local d'urbanisme***
***Article L153-36***
*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*
***Article L153-37***
*La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.*
***Article L153-38***
*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [... ]du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*
***Article L153-40***
*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*
***Sous-section 1 : Modification de droit commun Article L153-41***
*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet 1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*
***Article L153-43***
*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération [...] du conseil municipal.*
***Article L153-44***
*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Morancez

# Plan local d'urbanisme

Plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 2004

1re révision simplifiée approuvée le 30 novembre 2006
1re modification approuvée le 30 novembre 2006
2e modification approuvée le 7 octobre 2010
3e modification approuvée le 27 mai 2013

2e révision approuvée le 27 mai 2013

4e modification approuvée le 15 décembre 2014
**5e modification approuvée le 27 juin 2017**

PREFECTURE D'EURE ET LOIR
04. JUIL 2017
BUREAU COURRIER ARRIVEE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 juin 2017 approuvant la 5e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Morancez

Le maire,
M. Gérard Besnard

MAIRIE DE MORANCEZ 28630

# RÈGLEMENT

| Date : | Phase : | Pièce n° : |
|---|---|---|
| **8 juin 2017** | **Approbation** | 4 |

**Mairie de Morancez**, 9, rue de Chavannes (28630)
Tél. : 02 37 28 49 71 courriel : mairie.morancez@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

**Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua** ..... 9
**Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub** ..... 14
**Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc** ..... 18
**Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux** ..... 22
**Chapitre V - Règles applicables au secteur AUa** ..... 26
**Chapitre VI - Règles applicables au secteur AUb** ..... 30
**Chapitre VII- Règles applicables au secteur AUx** ..... 34
**Chapitre VIII - Règles applicables à la zone AU** ..... 37
**Chapitre IX - Règles applicables à la zone A** ..... 40
**Chapitre X - Règles applicables à la zone N** ..... 44
**Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés** ..... 47
**ANNEXE 2 Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance règlementaire** ..... 52

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.

PREFECTURE
D'EURE ET LOIR
04. JUIL 2017
BUREAU COURRIER
ARRIVEE

# 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 Morancez (Eure-et-Loir).

## Article 2 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. 111-26 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.

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du patrimoine archéologique,

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne

doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :
- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU" ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

F – Conformément à l'article R. 421-19, les travaux, installations et aménagements suivants doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :
- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

G - Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
h) 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, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

H - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

I - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

J - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

K - Les clôtures sont soumises aux dispositions de l'article R. 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme

L - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

## Article 3 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, Uc, Ux ;
- 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 : AU, AUa, AUb et AUx ;
- 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 son secteur Nl 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 des articles L. 113-1 et suivants 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 14 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 |
| 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 4 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.

PREFECTURE
D'EURE ET LOIR
04. JUIL 2017
BUREAU COURRIER
ARRIVEE

# TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES URBAINES

# Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

## 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 usage industriel ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les antennes-relais de télécommunications de plus de 6 m de hauteur hors tout ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles, les changements de destination, les annexes et les extensions, lorsqu'ils sont destinés ou affectés à des activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat (stockage ou utilisation de solvants, élevage de chiens, activités bruyantes...).

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

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes de constructions à usage agricole préexistantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, devra être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions principales faisant l'objet d'un permis groupé ou réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : elles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1,5 m.
- Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 1,5 m et égal ou inférieur à 30 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :
  - lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
  - lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul égal ou moindre que celui de la construction existante.

## Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs ...) : ils doivent être implantés soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction 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

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation sera de 80 % au maximum ; cette règle ne s'appliquera pas en cas de changement de destination.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé.
- L'emprise au sol des autres constructions sera de 60 % au maximum ; cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de changement de destination.
- Les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

## Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions nouvelles à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C). Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau habitable dans les combles.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.
Constructions nouvelles à usage agricole ou d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

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

### Ua 11.1 - Restauration et extension de constructions implantées pignon ou façade sur rue, ou installées autour d'une cour, donnant sur la rue de Chartres (Rd 935)

**Architecture et volumétrie**

L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Des constructions faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, pourront être autorisées sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

**Toitures**

**Pente des toitures** : la toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 45° comptés par rapport à l'horizontale.

**Matériaux de toitures** : les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faîtages scellés) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite). Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les chiens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 $m^2$).

**Façades**

Pour les **façades visibles de l'espace public**, les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. S'ils reçoivent un traitement particulier, les encadrements des baies seront réalisés soit en enduit lissé soit en brique avec retour sur tableau. La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

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

Les **devantures commerciales** doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

### Ua 11.2 – Autres constructions

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

**Réhabilitation** : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

**Pente des toitures**

- **Constructions principales à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale ; cette prescription ne concerne pas les raccords de toiture.
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

**Matériaux de toitures**

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions :**
  . Toiture à pentes : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles à emboîtement ou à pureau plat (minimum 17 unités au $m^2$) ou tout matériau d'aspect identique.
  . Toitures terrasses : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

**Ua 11.3 – Clôtures**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

**Les murs de clôture repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique**

Ils devront être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

**Le long des portions de la rue de Chartres (Rd 935) repérées aux plans de zonage**

Les seules clôtures autorisées sont les murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m. En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer.

**Le long des autres voies**

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;

- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2,0 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2,0 m de hauteur maximum.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de même que pour les annexes et extensions de plus de 30 $m^2$ de surface de plancher, il est demandé 2 places par logement.
De plus, toute opération de plus de 2 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Les éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est subordonné à des plantations nouvelles.
Pour les unités foncières de plus de 1 500 $m^2$, 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.
Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les essences indigènes. Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des bâtiments d'impact paysager fort tels que constructions à usage d'activité ou agricole, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet.

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

### Article Ua 14 Supprimé

# Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

## 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 usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les antennes-relais de télécommunications de plus de 6 m de hauteur hors tout ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles, les changements de destination, les annexes et les extensions, lorsqu'ils sont destinés ou affectés à des activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat (stockage ou utilisation de solvants, élevage de chiens, activités bruyantes...).

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

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes de constructions à usage agricole préexistantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture ...) repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, devra être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

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

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

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

contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions principales faisant l'objet d'un permis groupé ou réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : elles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m.
- Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m et égale ou inférieure à 15 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante

## Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :
- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
- à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction 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 des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 30 %. L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 20 %.
Les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

## Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation :

elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C) ou un rez-de-chaussée et un étage (pour les constructions à toiture terrasse ou horizontale). Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau habitable dans les combles

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Constructions à usage agricole et d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

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

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

**Réhabilitation** : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### Pente des toitures

- **Constructions à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les raccords de toiture.
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

### Matériaux de toitures

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions :**
  - . Toiture à pentes : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles à emboîtement ou à pureau plat (minimum 17 unités au $m^2$) ou tout matériau d'aspect identique.
  - . Toitures terrasses : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect.
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

### Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, hauteur maximum de 1,5 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de rehabilitation

ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer sans pouvoir dépasser 1,60 m ;

- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble hauteur maximum de 1,5 m ;
- les palissades en bois hauteur maximum de 1,5 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximum de 1,5 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,5 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2,0 m de hauteur maximum.

Le long des autres limites :

- aspect et matériau ne sont pas réglementés ;
- la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m.

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

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de même que pour les annexes et extensions de plus de 30 $m^2$ de surface de plancher, il est demandé 3 places par logement.

De plus, toute opération de plus de 2 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est subordonné à des plantations nouvelles.

Pour les unités foncières de plus de 1 500 $m^2$, 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les essences indigènes. Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des bâtiments d'impact paysager fort tels que constructions à usage d'activité ou agricole, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet.

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

### Article Ub 14 Supprimé

# Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

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

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

- les constructions à usage industriel ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles, les changements de destination, les annexes et les extensions, lorsqu'ils sont destinés ou affectés à des activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat (stockage ou utilisation de solvants, élevage de chiens, activités bruyantes...).

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Réseaux électriques et de télécommunications
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

## Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

## Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. L'emprise des annexes et extensions de constructions préexistant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme n'est pas réglementée.

## Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

- Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.
- Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C). Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau habitable dans les combles.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.
- Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

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

**Aspect extérieur :**

- En façade, les matériaux suivants sont autorisés :
  - maçonneries enduites, briques, pierres ;
  - clins de bois.
- En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge.
- La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
- Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

- Équipements d'intérêt collectif : article non réglementé.

**Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer sans pouvoir dépasser 1,60 m ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2,0 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2,0 m de hauteur maximum.

Le long des autres limites :

- aspect et matériau ne sont pas réglementés ;
- la hauteur des clôtures est limitée à 2,0 m.

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

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

Pour tout établissement à usage commercial, le pétitionnaire devra réaliser une étude de clientèle permettant de quantifier le nombre de place de stationnement à réaliser en fonction de l'activité projetée.

Pour les constructions à usage de bureau ou de services, il est exigé trois places de stationnement par 50 $m^2$ de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation artisanale ou d'entrepôt, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les Lauriers-Cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), 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 Uc 14 Supprimé

# Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

## 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 usage d'habitation ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à destination agricole, les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges ...) ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Par rapport à l'autoroute A 11 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise d'une distance égale ou supérieure à 20 m.

Par rapport aux autres voies : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 10 m.
Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

## Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction 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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

## Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Constructions à usage d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

**Aspect extérieur :**

En façade, les matériaux suivants sont autorisés :

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

En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge.

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

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

**Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Le long des autres limites :

- aspect et matériau ne sont pas réglementés ;
- la hauteur des clôtures est limitée à 2,0 m.

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

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

Pour les constructions à usage de bureau ou de services, il est exigé trois places de stationnement par 50 $m^2$ de surface de plancher ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Pour les constructions à vocation commerciale, artisanale ou d'entrepôt, il est exigé 1,5 place de stationnement pour 1 emploi ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

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

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

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

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

En plus de la surface consacrée aux « plantations à réaliser », il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, ...

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

### Article Ux 14 Supprimé

# TITRE 3

PREFECTURE
D'EURE ET LOIR
04. JUIL 2017
BUREAU COURRIER
ARRIVEE

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES À URBANISER

# Chapitre V - Règles applicables au secteur AUa

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

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

- les constructions à usage industriel ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles, les changements de destination, les annexes et les extensions, lorsqu'ils sont destinés ou affectés à des activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat (stockage ou utilisation de solvants, élevage de chiens, activités bruyantes ...).

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

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de petit artisanat non nuisant, de service ou de bureau sont autorisées à condition que :
  - l'opération puisse s'intégrer dans les principes d'aménagement figurant au plan de zonage,
  - et porte sur une superficie d'au moins 5 000 $m^2$ ou couvre un îlot de moins de 5 000 $m^2$, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé ;
  - et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage.

Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## Article AUa 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, ce dernier sera égal ou supérieur à 2 m et inférieur à 35 m ; dans ce cas la seule clôture autorisée le long des voies ouvertes à la circulation sera un mur tel décrit à l'article 11.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

## Article AUa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
- à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

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

Article non réglementé.

## Article AUa 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article AUa 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés (R + C) ou un rez-de-chaussée et un étage (pour les constructions à toiture terrasse ou horizontale). Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

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

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou

très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

**Pente des toitures**

- **Constructions à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les raccords de toiture.
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.

**Matériaux de toitures**

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions** :
  . Toiture à pentes : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles de teinte vieillie ou flammée ou noire ou tout matériau d'aspect identique. Les tôles sont interdites.
  . Toitures terrasses : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect.
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

**Clôtures**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, hauteur maximum de 1,5 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer sans pouvoir dépasser 1,60 m ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble hauteur maximum de 1,5 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 1,5 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximum de 1,5 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,5 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2,0 m de hauteur maximum.

Le long des autres limites :

- aspect et matériau ne sont pas réglementés ;
- la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 3 places par logement.

De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé…) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

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

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.
Pour les unités foncières de plus de 1 500 $m^2$, 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.
Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.
Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

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

### Article AUa 14 Supprimé

# Chapitre VI - Règles applicables au secteur AUb

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

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

- les constructions à usage industriel ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activités agricoles ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions nouvelles, les changements de destination, les annexes et les extensions, lorsqu'ils sont destinés ou affectés à des activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'habitat (stockage ou utilisation de solvants, élevage de chiens, activités bruyantes…).

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

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de petit artisanat non nuisant, de service ou de bureau sont autorisées à condition que :
  - l'opération puisse s'intégrer dans les principes d'aménagement figurant au plan de zonage,
  - et porte sur une superficie d'au moins 5 000 $m^2$ ou couvre un îlot de moins de 5 000 $m^2$, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé ;
  - et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines.
- Les annexes et extensions sont autorisées uniquement pour les constructions préexistant avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme révisé.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage.

Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## Article AUb 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m et inférieur à 40 m. Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

## Article AUb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 5 m.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

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

Article non réglementé.

## Article AUb 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 7,5 % de la surface de la parcelle. Cette règle pourra ne pas s'appliquer pas aux bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs…).
L'emprise au sol des annexes et extensions des constructions préexistant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme révisé ne pourra dépasser au total 100 $m^2$, non compris la construction existante.

## Article AUb 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C) ou un rez-de-chaussée et un étage (pour les constructions à toiture terrasse ou horizontale). Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau habitable dans les combles.
Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.
Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

**Pente des toitures**

- **Constructions à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les raccords de toiture.
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.

**Matériaux de toitures**

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions** :
  . Toiture à pentes : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles plates de teinte vieillie ou flammée ou tout matériau d'aspect identique.
  . Toitures terrasses : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect.
- **Abris de jardin** : il ne leur est pas fixé de règle.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

**Clôtures**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, hauteur maximum de 1,5 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer sans pouvoir dépasser 1,60 m ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,5 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 1,5 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximum de 1,5 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,5 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2,0 m de hauteur maximum.

Le long des autres limites :

- aspect et matériau ne sont pas réglementés ;
- la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 3 places par logement.

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

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

Pour les unités foncières de plus de 1 500 m$^2$, 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.
La végétation arborée existante devra être maintenue sur au moins 75 % de la parcelle.

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

### Article AUb 14 Supprimé

# Chapitre VII- Règles applicables au secteur AUx

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

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

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir plus de dix unités ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Eaux usées : l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et au milieu récepteur.

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

### Article AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Par rapport à l'autoroute A 11 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise d'une distance égale ou supérieure à 20 m.
Par rapport aux autres voies : Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 20 m.
Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

## Article AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

## Article AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

## Article AUx 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Constructions à usage d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

**Aspect extérieur :**

En façade, les matériaux suivants sont autorisés :

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

En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge.

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

**Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en silex, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les treillages métalliques soudés rigides de teinte vert foncé doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2,0 m de hauteur maximum.

Le long des autres limites :

- aspect et matériau ne sont pas réglementés ;
- la hauteur des clôtures est limitée à 2,0 m.

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

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

Pour les constructions à usage de bureau ou de services, il est exigé trois places de stationnement par 50 $m^2$ de surface de plancher ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Pour les constructions à vocation commerciale, artisanale ou d'entrepôt, il est exigé 1,5 place de stationnement pour 1 emploi ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

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

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

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

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

En plus de la surface consacrée aux « plantations à réaliser », il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, ...

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

### Article AUx 14 Supprimé

# Chapitre VIII - Règles applicables à la zone AU

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

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

- les bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

### Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul supérieur ou égal à 2 m.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait supérieur ou égal à 3 m.

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

Article non réglementé.

### Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

### Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

### Article AU 14 Supprimé

# TITRE 4

PREFECTURE
D'EURE ET LOIR
04. JUIL 2017
BUREAU COURRIER
ARRIVEE

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# À LA ZONE AGRICOLE

# Chapitre IX - Règles applicables à la zone A

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

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

- Les constructions liées directement à l'exploitation agricole - y compris les constructions à usage d'habitation - sont autorisées sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes. Cependant, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une activité agricole existante (gîte rural, camping à la ferme...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions et installations liées aux éoliennes.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Article non réglementé.

## Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Par rapport à l'axe de l'autoroute, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 100 m.

Par rapport à l'axe de la route nationale 123 (rocade de Chartres) et de la Rd 935, les constructions doivent être implantées avec en retrait égal ou supérieur à 35 m.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées avec en retrait égal ou supérieur à 15 m.

Par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées avec en retrait égal ou supérieur à 12 m.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

## Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

## 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

Article non réglementé.

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

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public, y compris depuis l'autoroute, 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 matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Le bois est également

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

**Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier d'une hauteur limitée à 1,50 m.

### 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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, ...

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

### Article A 14 Supprimé

# TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# À LA ZONE NATURELLE

PRÉFECTURE
D'EURE-ET-LOIR
04. JUIL 2017
BUREAU COURRIER
ARRIVEE

# Chapitre X - Règles applicables à la zone N

## 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 à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
- Les reconstructions après sinistre sauf dans les secteurs Nl et Nr ;
- En zone inondable, les remblais.

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

- Uniquement dans le **secteur Nr** (autorisant les rénovation et réhabilitation), les changements de destination, l'aménagement, les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisés s'il s'agit de bâti existant à valeur patrimoniale et dans la limite suivante :
  - l'emprise au sol de l'ensemble des annexes et des extensions sera inférieure ou égale à 50 m2.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
- uniquement dans le **secteur Nl**, les constructions et installations liées aux campings, aux sports et aux loisirs et si la cote plancher est supérieure au niveau des plus hautes eaux connues et sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'il s'agit de structure légère et sans fondation, de surface égale au plus à 25 $m^2$, et s'ils sont édifiés sur une unité foncière d'au moins 5 000 $m^2$.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Article non réglementé.

## Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

## Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait supérieur ou égal à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction 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

Article non réglementé.

## Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente et matériaux des toitures, cheminées, etc.

Les murs de clôture repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

Les façades seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en brique d'aspect traditionnel, en silex, en clins de bois, en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.

Le matériau utilisé pour les parois des abris pour animaux sera uniquement le bois ; leur couverture devra être de teinte noire (les tôles ondulées sont interdites) ; ils seront ouverts au moins sur un côté.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, les clôtures –y compris les portails et portillons– sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier d'une hauteur limitée à 1,50 m.

### 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 espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Les éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est subordonné à des plantations nouvelles.
Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

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

### Article N 14 Supprimé

# Annexe 1

# Lexique définissant certains termes utilisés

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

## Occupations et utilisations des sols

**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 sans 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 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, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois…

**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 au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

**Façade**

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.

**Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social** (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008)*

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à ces prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

## 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 Plu 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 Plu 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 Plu 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.

## 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. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

## Patrimoine

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage 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 tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX$^{e}$ couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale.* Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

### Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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 pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. 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.

## Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

**Voies**

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

**Emprises publiques**

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. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

**Accès**

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.

**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.

**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.

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

**Vue** : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

# 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.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

– Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1;

– Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

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 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 (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- 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.

# Hauteur des constructions

**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.

# Espaces libres et plantations

**Les espaces boisés classés (article L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme) :**

Les Plu 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 document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

**Les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 151-23**

Le 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 des articles L151-19 et 151-23, 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* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

# Annexe 2

# Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance règlementaire

https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference

***