

Commune de  
**Champhol**

Eure-et-Loir

15, rue de la mairie - 28300 Champhol - Tél : 02 37 21 61 65 - Fax : 02 37 21 78 64

## Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



### REGLEMENT

# 4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 28 juin 2006
- ▶ Arrêt du projet le 27 juin 2008
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 25 octobre au 26 novembre 2008
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2009

PHASE :  
**Approbation**



Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 21 janvier 2009

approuvant  
le plan local d'urbanisme  
de la commune de Champhol

Le Maire,

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE Ua</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 2 : ZONE UB</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 3 : ZONES UC</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 4 : ZONE UD</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE 5 : ZONE UE</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE 6 : ZONE UX</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE 7 : ZONE 1 AU</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE 8 : ZONE 1 AUE</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE 9 : ZONE 1AUX</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE 10 : ZONE 2AU</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE 11 : ZONE 2AUX</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE 12 : ZONE A</b>	<b>95</b>
<b>CHAPITRE 13 : ZONE N</b>	<b>103</b>

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la **commune de Champhol**, située dans le département d'Eure-et-Loir.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A 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 " 1AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

**F** - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**. Ces installations et travaux divers concernent :

- 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 d'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** - 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.

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

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

**J** - 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 L. 430-2 du code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal 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 Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux et son secteur Uxc.

**Les zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 1AUe, 1AUx et ses secteurs 1AUxc et 1AUxe, et des zones 2AU et 2AUx ;

**La zone agricole** désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;

**La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Na, Nc et Ne 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.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

#### **Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, 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 énumérés dans la pièce 4.2 du dossier.

#### **Les Espaces Boisés Classés :**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

<b>Section I</b>	<b>nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
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
<b>Section II</b>	<b>conditions de l'occupation du sol</b>
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
<b>Section III</b>	<b>possibilités maximales d'occupation du sol</b>
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

#### **ARTICLE 4 - SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE**

En application des dispositions de l'article L. 123-2 d du Code de l'urbanisme, il est institué sur l'ensemble des zones 1AU, une servitude de mixité sociale consistant à affecter au minimum 25% de logements locatifs sociaux dans chaque programme de logements.

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

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

**CHAPITRE 1 : ZONE UA****CENTRE BOURG****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ua correspond au bourg ancien de la Mihoue.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone Ua est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec un environnement urbain de centre bourg.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont seules autorisées :***

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- Les constructions à usage d'entrepôts dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de construction ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions principales indépendantes et leurs annexes doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 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,
- lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les garages ne font pas l'objet de règles d'implantation particulières.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

**Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas:

- pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

## 1 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

### Façades

La création de nouveaux percements sur une construction existante 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 ravalements, 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. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais, etc sont proscrits.

### Toitures

La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux de couverture autorisés sont la petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faitages scellés, environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

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<sup>2</sup>).

Les toitures des annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

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.

## 2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

## Façades

Pour les façades des constructions principales, de leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

## Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Dans un souci d'homogénéité, en cas d'extension ou de prolongement de bâtiment existant, des pentes inférieures à 40° peuvent être autorisées pour assurer la continuité.

Les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> doivent être couverte en petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, des matériaux de couverture différents peuvent être acceptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement existant et d'être de teinte grise, ardoise ou brun rouge. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques ondulées sont toutefois interdites.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes peuvent être acceptées sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement existant.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.**

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.**

## Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

**En cas de clôture des terrains :**Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- des clôtures à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m maximum, et de 0,20 m d'épaisseur, sur muret de 0,60 m maximum.

Les murs traditionnels existants doivent être reconstruits à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les portails et portillons seront traités simplement et de forme droite.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, les grillages et treillages en bois ou en métal, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- les haies végétales libres ou taillées d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m et composées des essences décrites à l'article 13,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'**habitation** : 2 places de stationnement par logement sur la propriété.
- Construction à usage d'**habitation financée avec un prêt aidé de l'État** : 1 place de stationnement par logement ».
- **Bureaux**: une surface égale au moins à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre de la construction sera affectée au stationnement.
- **Constructions à usage commercial** : Il est exigé une place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égale à 150 m<sup>2</sup>. En cas de dépassement du seuil de 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement, par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de vente, sera créée.
- **Autres constructions** : article non réglementé

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs et d'infrastructures.

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à l'extension urbaine du centre ville (première phase d'extension), organisée de part et d'autre des voies structurantes (rues Marceau, ...).

Cette zone se caractérise par un habitat moins dense à caractère de faubourg, le tissu urbain y est diversifié ; on y trouve des artisans et des petites entreprises.

Le secteur Ubbbr délimite la partie de la zone concernée par les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée Paris-Brest. À ce titre, des prescriptions d'isolation phonique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du Code de l'environnement, et s'appliquent aux constructions autorisées.

### DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec un environnement urbain de centre bourg.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont seules autorisées :***

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- Les constructions à usage d'entrepôts dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de construction ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m . La construction principale doit être contenue dans une bande de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; la construction principale doit être contenue dans une bande de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

**Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :**

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

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

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives touchant une voie.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas:

- pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

## 1 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

### Façades

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 ravalements, 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. pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais, etc sont proscrits.

### Toitures

La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de couleur brun rouge (rives et faitages scellés, environ 27 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (20 x 30 cm environ, pose droite).

Les lucarnes doivent respecter les forme, proportion et aspect des modèles traditionnels existants.

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<sup>2</sup>).

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.

## 2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

### Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

### Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Dans un souci d'homogénéité, en cas d'extension ou de prolongement de bâtiment existant, des pentes inférieures à 40° peuvent être autorisées pour assurer la continuité.

Les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> doivent être couvertes en petite tuile plate de couleur brun rouge (rives et faitages scellés, 27 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, des matériaux de couverture différents peuvent être acceptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement existant et d'être de teinte grise, ardoise ou brun rouge. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques ondulées sont toutefois interdites.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.**

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.**

### Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

**En cas de clôture des terrains :**

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

- des murets de 0,60 m de hauteur maximum,
- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois ou en PVC), d'une hauteur maximale de 1,60m;
- des haies végétales libres ou taillées doublées ou non de grillages d'une hauteur maximale de 1,60m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique (hauteur, traitement de façage, aspects).

Les portails et portillons seront traités simplement et de forme droite.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- les grillages et treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,80m doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- les haies végétales libres ou taillées d'une hauteur maximale de 1,80m et composées des essences décrites à l'article 13 .
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'**habitation** : 2 places de stationnement par logement sur la propriété.
- Construction à usage d'**habitation financée avec un prêt aidé de l'État** : 1 place de stationnement par logement ».
- **Bureaux** : une surface égale au moins à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre de la construction sera affectée au stationnement.
- **Constructions à usage commercial** : Il est exigé une place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égale à 150 m<sup>2</sup>. En cas de dépassement du seuil de 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement, par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de vente, sera créée.
- **Autres constructions** : article non réglementé.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

20 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs et d'infrastructures.

**CHAPITRE 3 : ZONE Uc****ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Uc correspond à l'extension urbaine récente de Champhol, organisée principalement sous la forme de lotissement d'habitat pavillonnaire.

Le secteur Uubr délimite la partie de la zone concernée par les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée Paris-Brest. À ce titre, des prescriptions d'isolation phonique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, et s'appliquent aux constructions autorisées.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone Uc est destinée prioritairement à l'habitat.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont seules autorisées***

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions principales indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m .

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m .

Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

**Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :**

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

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives touchant une voie.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas:

- pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 5 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

## Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

## Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de l'emprise au sol de la construction.

En cas d'extension ou de prolongement des constructions existantes, des pentes inférieures à 40° peuvent être autorisées pour assurer la continuité.

Les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> doivent être couverte en petite tuile plate de couleur brun rouge ou noire (rives et faitages scellés, 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.**

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.**

## Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

### En cas de clôture des terrains :

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

- des murets de 0,60 m de hauteur maximum,
- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois ou en PVC) , d'une hauteur maximale de 1,60m;
- des haies végétales libres ou taillées, doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 1,60m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les portails et portillons seront traités simplement et de forme droite.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- des grillages, treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,80m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- des haies végétales libres ou taillées, d'une hauteur maximale de 1,80m, et composées des essences locales décrites à l'article 13,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'**habitation** : 2 places de stationnement par logement sur la propriété.
- Construction à usage d'**habitation financée avec un prêt aidé de l'État** : 1 place de stationnement par logement ».
- **Autres constructions** : article non réglementé.

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opérations d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,70 .

**CHAPITRE 4 : ZONE Ud****ZONE URABINE POUR L'EQUIPEMENT EDUCATIF  
AULIEUDIT « LES BOIS DE DEJARDS »****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ud correspond aux établissements collectifs situés au lieudit « Les Bois de Déjards ».

Le secteur Udbr délimite la partie de la zone concernée par les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée Paris-Brest. À ce titre, des prescriptions d'isolation phonique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, et s'appliquent aux constructions autorisées.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone Ud est destinée prioritairement aux établissements collectifs.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont seules autorisées***

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage de bureaux et de services.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m ;

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

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une limite séparative touchant une voie. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas ladite limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas:

- pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

**Façades**

Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

**Toitures**

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions peuvent comporter des pentes ou être en terrasse.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.**

### Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

**En cas de clôture des terrains :**

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

- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois ou en PVC) , d'une hauteur maximale de 1,60m;
- des haies végétales libres ou taillées doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 1,60m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales libres ou taillées d'une hauteur maximale de 1,80m,
- les haies végétales libres ou taillées composées des essences décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80m,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Une place au moins égale à 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette des constructions est affectée au stationnement.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

40 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.

**CHAPITRE 5: ZONE UE****ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ue correspond aux principaux équipements pédagogiques, sportifs, culturels et de loisirs de Champhol

La zone Ue est concernée par les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée Paris-Brest. A ce titre, des prescriptions d'isolation phonique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, et s'applique aux constructions autorisées.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone Ue est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements à vocation éducative, pédagogiques, de loisirs, sportive ou culturelle.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont seules autorisées***

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions, occupations du sol, aménagements et installations à usage d'équipement liées et nécessaires au fonctionnement d'un pôle éducatif, pédagogique, sportif et de loisirs ou culturel, ainsi que leur extension.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m ;

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

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- sur au moins une limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité.
- ou à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

La règle précédente ne s'applique pas :

- Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative.
- pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
- pour la reconstruction après sinistre,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 8 m pour les constructions à usage d'équipement collectif
- 5 m pour les autres constructions

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- les extensions des constructions précitées,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent présenter une simplicité de volume.

**Façades**

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour les tout type de revêtement extérieur.

**Toitures**

Les toitures devront respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre...).

**Clôtures**

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques et être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait pourra être planté.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 6: ZONE UX

### ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ux correspond aux secteurs d'activités.

Le secteur Uxbr délimite la partie de la zone concernée par les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée Paris-Brest. À ce titre, des prescriptions d'isolation phonique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, et s'appliquent aux constructions autorisées.

Cette zone est également caractérisée par la présence de quelques constructions pavillonnaires sans aucun lien avec l'activité.

**Cette zone abrite le secteur Uxc** correspondant aux secteurs d'activités commerciales

#### DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ux est exclusivement destinée au monde économique non agricole. Cependant, les quelques constructions à usage d'habitation existantes doivent pouvoir évoluer.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les annexes ou abris de jardin liés à une habitation existante autres que ceux visés à l'article 2.

Les carrières, extractions de matériaux et gravières.

Les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Les aires de stationnement des gens du voyage.

Le stationnement isolé de caravanes.

Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.

Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).

Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs.

Tout stockage de matériaux en bordure de voie publique.

Le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, .... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### **Sont autorisées**

- **toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1,**
- **ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :**
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
  - Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.

- L'extension des constructions d'habitation, dans une limite de 30% de l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes des habitations existantes et abris de jardin sous réserve de présenter une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> pour les annexes (garage, véranda, ...) et 5 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**Article 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 10 m sur l'ensemble des voies.

Dans le **secteur Uxc**, les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement de la Rd 6 ; le recul étant alors égal à 45 m.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée d'une limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
- pour la reconstruction après sinistre,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 8 m pour les constructions à usage d'activité,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

**Façades**

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les façades des extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour les tout type de revêtement extérieur.

**Toitures**

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

**Clôtures**

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

En cas de clôture des terrains, les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles doivent être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

En limite séparative, sont toutefois autorisées les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 1,80 m de hauteur.

**Toutefois, dans le secteur Uxc, aucun type clôture n'est autorisé le long de la RD 6.**

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation admises : deux places de stationnement par logement aménagées sur l'unité foncière,
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de la construction.

Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit jusqu'à une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**CHAPITRE 7 : ZONE 1AU****ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME  
A DOMINANTE HABITAT****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Des infrastructures propres seront mises en place au sein de chaque zone.

Dans le cadre de l'aménagement de chaque zone, un complément sera transmis par Chartres Métropole définissant les infrastructures à prévoir pour assurer la desserte des en réseaux: défense incendie des immeubles, qualité de l'eau potable, évacuation des eaux usées et des eaux pluviales. La position des ouvrages sous voirie circulaire sera privilégiée.

En application des dispositions de l'article L 123-2 d du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de cette zone 1AU, une servitude de mixité sociale prévoit un minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans chaque programme de logements.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :***

- *qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
  - *de respecter les principes d'aménagement inscrits à la pièce 2b Projet d'Aménagement et de Développement Durable du dossier de PLU,*
  - *d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,*
  - *et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :*
- Les constructions à usage d'habitation.
  - Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
  - Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
  - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
  - Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
  - Les exhaussements et affouillements du sol.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**Article 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions indépendantes et leurs annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m .

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 2 m .

Les garages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

**Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :**

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

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives touchant une voie.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas

- pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti, qui ne respecte pas les règles précédentes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

Aucune construction ne devra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

## Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

## Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les toitures partiellement en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de l'emprise au sol de la construction.

Les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> doivent être couverte en petite tuile plate de couleur brun rouge ou noire (rives et faitages scellés, 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou en ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes et l'emploi de matériaux différents peuvent être acceptés.

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.**

**Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.**

## Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

**En cas de clôture des terrains :**

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

- des murets de 0,60 m de hauteur maximum,
- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois ou en PVC) , d'une hauteur maximale de 1,40m;
- des haies végétales libres ou taillées, doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 1,40m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les portails et portillons seront traités simplement et de forme droite.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- des grillages, treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,60m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- des haies végétales libres ou taillées, d'une hauteur maximale de 1,60m, et composées des essences locales décrites à l'article 13,

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment, de bardage de toute nature sont interdites. Toutefois, des plaques peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 0,25 m.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'**habitation** : 2 places de stationnement par logement sur la propriété.
- Construction à usage d'**habitation financée avec un prêt aidé de l'État** : 1 place de stationnement par logement ».
- **Bureaux**, constructions à usage **commercial** ou d'**activité économique** : une surface égale au moins à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre de la construction sera affectée au stationnement.
- **Autres constructions** : article non réglementé.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation individuelle indépendante.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,70 pour les constructions développées sous forme d'opérations d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les équipements collectifs et d'infrastructures.

**CHAPITRE 8: ZONE 1AUE****ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME  
A VOCATION D'EQUIPEMENT****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUE est une zone non équipée, sur laquelle il est envisagé la construction du centre d'incendie et de secours de l'agglomération chartraine.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Des infrastructures propres seront mises en place au sein de la zone.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, un complément sera transmis par Chartres Métropole définissant les infrastructures à prévoir pour assurer la desserte des en réseaux: défense incendie des immeubles, qualité de l'eau potable, évacuation des eaux usées et des eaux pluviales. La position des ouvrages sous voirie circulaire sera privilégiée.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone 1AUE est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont seules autorisées***

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions, occupations du sol, aménagements et installations à usage d'équipement liées et nécessaires au fonctionnement d'un centre de secours ainsi que leur extension.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer; le recul étant alors égal ou supérieur à 10 m .

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- sur au moins une limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité.
- ou à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
- pour la reconstruction après sinistre,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 8 m.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent présenter une simplicité de volume.

#### **Façades**

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour les tout type de revêtement extérieur.

#### **Toitures**

Les toitures devront respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre...).

#### **Clôtures**

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

En cas de clôture des terrains, les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 1,80 m, les clôtures doivent être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait pourra être planté.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**CHAPITRE 9: ZONE 1AUX****ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME  
A VOCATION D'ACTIVITES****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUx est une zone non équipée destinée à l'extension des secteurs d'activités de Champhol. Chartres Métropole étant l'autorité compétente pour l'aménagement des zones d'intérêt communautaire existantes (zone du Bois Musquet) et pour toute nouvelle zone créée sur le territoire de l'agglomération.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Des infrastructures propres seront mises en place au sein de chaque zone.

Dans le cadre de l'aménagement de chaque zone, un complément sera transmis par Chartres Métropole définissant les infrastructures à prévoir pour assurer la desserte des en réseaux: défense incendie des immeubles, qualité de l'eau potable, évacuation des eaux usées et des eaux pluviales. La position des ouvrages sous voirie circulable sera privilégiée.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone 1AUx est exclusivement destinée au développement des activités.

**Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :**

- **Le secteur 1AUxc** correspond aux secteurs d'activités commerciales.
- **Le secteur 1AUxe** correspond aux secteurs d'activités mixtes (bureaux, commerces, artisanat).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les annexes ou abris de jardin liés à une habitation autres que ceux visés à l'article 2.

Les carrières, extractions de matériaux et gravières.

Les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Les aires de stationnement des gens du voyage.

Le stationnement isolé de caravanes.

Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.

Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).

Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs.

Tout stockage de matériaux en bordure de voie publique.

Le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, .... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### **Sont autorisées :**

- **toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1,**
- **ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :**
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
  - Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les annexes des habitations et abris de jardin sous réserve de présenter une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> pour les annexes (garage, véranda, ...) et 5 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 10 m sur l'ensemble des voies.

Dans le **secteur 1AUxc** les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement de la Rd 6, le recul étant alors égal à 45m.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :

- 8 m pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle,
- 6 m pour les constructions à usage d'activités tertiaires,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

**Façades**

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les façades des extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour les tout type de revêtement extérieur.

**Toitures**

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

**Clôtures**

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

**Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.**

En cas de clôture des terrains , les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures doivent être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

**Dans la zone 1AUX**, les clôtures autorisées sont d'une hauteur maximale de 1,80 m,

**Toutefois :**

- **dans le secteur 1AUxc**, aucun type clôture n'est autorisé,
- **dans secteur 1AUxe**, les seules clôtures autorisées sont d'une hauteur de 1,50 m

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation admises : deux places de stationnement par logement aménagées sur l'unité foncière,
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> se surface hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> se surface hors œuvre brute de la construction.

Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit jusqu'à une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> se surface hors œuvre nette.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel. Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**CHAPITRE 10 : ZONE 2AU**  
**ZONES D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME**  
**A DOMINANTE HABITAT**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones 2AU sont des zones naturelles, non équipées par les réseaux.

Elles se constituent des réserves foncières à vocation d'habitat sur lesquels la Commune envisage des développements à plus ou moins long terme.

**DESTINATION DE LA ZONE**

Les zones 2AU constituent des réserves foncières à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*En zones 2AU, sont interdits :*

Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

*Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs :*

Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article non réglementé.

### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**CHAPITRE 11 : ZONE 2AUX****ZONES D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME  
A VOCATION D'ACTIVITES****CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones 2AUx sont des zones naturelles, non équipées par les réseaux.

Elles se constituent des réserves foncières à vocation d'activités sur lesquelles la commune envisage des développements à plus ou moins long terme.

**DESTINATION DE LA ZONE**

Les zones 2AUx constituent des réserves foncières à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*En zones 2AUx, sont interdits :*

Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

*Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs :*

Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**CHAPITRE 12: ZONE A****ZONE AGRICOLE****CARACTERE DU SECTEUR**

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Elle identifie le reste du plateau agricole Beauceron sur lequel l'activité agricole perdure.

**DESTINATION DU SECTEUR**

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdits :*

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

*Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :*

- Les constructions et extensions des constructions à usage agricole.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation.
- La reconstruction après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les abris à animaux liés à l'activité agricole sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup>. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Lorsque le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas au droit de la parcelle, la construction doit prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

***Eaux pluviales***

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 100 m de la voie de contournement Est de Chartres,
- 15 m de l'emprise des voies départementales,
- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 10 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour la reconstruction après sinistre,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :

- 8 m pour les constructions agricoles,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 3.5 m pour les abris à animaux autorisés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment. Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.

### **Toitures**

#### ***Constructions à usage d'habitation***

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans et être couvertes d'ardoises ou de tuiles.

#### ***Constructions à usage activité et abris à animaux autorisés***

Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

### **Façades (toute construction)**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Les abris à animaux autorisés devront être en bois.

### **Clôtures**

Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).

Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**CHAPITRE 13 : ZONE N****ZONE NATURELLE ET FORESTIERE****CARACTERE DU SECTEUR**

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie les bords de l'Eure, les coteaux boisés longeant la vallée de l'Eure, les cônes de vue lointains sur la cathédrale de Chartres, et les espaces correspondant majoritairement à l'emprise de l'ancienne base aérienne.

Le secteur Nbr délimite la partie de la zone concernée par les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée Paris-Brest. À ce titre, des prescriptions d'isolation phonique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du Code de l'environnement, et s'appliquent aux constructions autorisées.

**DESTINATION DU SECTEUR**

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

**Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :**

Dans les secteurs inondables, les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues du règlement du PLU et de la servitude du PPRI.

- **Le secteur Na** identifie le secteur des antennes.
- **Le secteur Nc** caractérise les espaces affectés au cimetière.
- **Le secteur Ne** correspond au secteur d'activités sportives contigu aux coteaux bordant la vallée.
- **Le secteur Ni** identifie les secteurs inondables. La zone inondable de l'Eure est identifiée dans ce secteur par un indice d'inondation « i ». Cette zone doit respecter les objectifs de la circulaire du 24/01/1994 (JO du 10/04/1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *Sont interdits :*

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

*Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :*

#### **En zone N**

L'extension d'abris de jardin et d'animaux est interdite.

- L'extension, l'aménagement de la construction principale limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs, sauf en zone Ni où l'habitat ne devra pas être permanent.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur de 3.5 m à l'égout des toits, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup>. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire

#### **En secteur Na, seuls sont admis**

- Les constructions, installations et extensions nécessaires au bon fonctionnement des installations à caractère militaire ou liées à la réception et à l'émission de fréquences herziennes.

#### **En secteur Nc, seuls sont admis**

- Les constructions, installations et extensions nécessaires au bon fonctionnement du cimetière,=

**En secteur Ne, seuls sont admis**

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques, de loisirs ou d'enseignement.

**De plus en sous secteur Ni,**

- Des aménagements conservatoires des constructions existantes, des reconstructions de bâtiments pourront être acceptés si leur implantation ne fait pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Dans ce cas, « le plancher le plus bas devra être rehaussé au minimum de 0.20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues ou estimées ».
- Les exhaussements du sol strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions, à leur accès, ainsi que ceux autorisés par la servitude PM1.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

#### 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Lorsque le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas au droit de la parcelle, la construction doit prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

### *Eaux pluviales*

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## 3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET  
EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 100 m de la voie de contournement Est de Chartres,
- 15 m de l'emprise des voies départementales,
- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 8 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas

- pour la reconstruction après sinistre,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****En zone N**

La hauteur des abris à animaux et des annexes à une habitation ne devra pas dépasser 3.5 m à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**En sous secteurs Na et Nc et Ne**

La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 m à l'égout du toit.

***Exceptions***

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
  - pour la reconstruction de bâtiments existants.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

### **Façades**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

L'utilisation du bois sera acceptée dans la mesure où elle est compatible avec les espaces environnants.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

### **Toitures**

Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

### **Clôtures**

Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un linceul ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé d'une haie vive composée d'essences locales. La haie devra être plantée préalablement à la réalisation de la clôture.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé