

Commune de
Francourville

Eure-et-Loir

1 rue de la Mairie - 28700 FRANCOURVILLE

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 03-06-2005
- ▶ Arrêt du projet le 28-09-2007
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 02-01-08 au 01-02-2008
- ▶ PLU approuvé le 29-02-2008

PHASE :
Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 29 février 2008
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Francourville

Le Maire,

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	Erreur ! Signet non défini.
Article 3 Division du territoire en zones.....	3
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	14
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	15
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	15
Section II - Conditions de l'occupation du sol	15
Chapitre III - Règles applicables au secteur Ux.....	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Section II - Conditions de l'occupation du sol	20
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	24
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	24
Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1 AU	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Section II - Conditions de l'occupation du sol	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	30
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AUx.....	31
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Section II - Conditions de l'occupation du sol	31
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	34
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU.....	35
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol	35
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	36
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	36
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol	38
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	40
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	40
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N	42
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	42
Section II - Conditions de l'occupation du sol	43
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	44

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

D - Protection du **patrimoine archéologique**,

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " 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 couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, et Ux ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement. Il s'agit des zones : 1 AU, 1 AUx et 2 AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N comprenant les secteurs Nc, Ne et Ni à laquelle s'applique les dispositions du titre 5 du présent règlement.

Ces diverses zones figurent sur les plans de zonage.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

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

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

Caractère de la zone

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

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

Section II conditions de l'occupation du sol

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 Surface et forme des unités foncières

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 unité foncière

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 12 Stationnement

Article 13 Espaces libres et plantations

Section III possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Cette zone correspond au centre du bourg et des hameaux. Elle se caractérise par un tissu bâti ancien.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
3. Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les parcs d'attraction ;
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche,
7. Les constructions à usage d'abri pour animaux.

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

1. Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
4. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant à la pièce **4.2 Plan des immeubles et des espaces protégés au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme**, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
5. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

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

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

Article Ua 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1- dispositions générales:

Dans le bourg, le long des rues de l'Église, de la Mairie, de la Poste, de Boinville, de la Chaumière (jusqu'au n°19), du Souvenir (entre la Mairie et la rue du Refuge), de la place Saint-Fiacre et de la cour aux Juifs, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade sur rue, de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis.

Le long des autres voies, les constructions principales, doivent être édifiées soit:

- à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade, de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis
- en recul supérieur ou égal à 5 m et inférieur ou égal à 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques; la continuité de l'alignement sera alors assurée par des murs de clôture dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

Les constructions secondaires (annexes, garages), les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres.

2- dispositions particulières:

Sur les unités foncières d'une profondeur supérieure à 25 mètres et comportant un accès à la voie publique d'une largeur minimale de 4,50 mètres et maximale de 6 mètres, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

1- dispositions générales:

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

2- dispositions particulières:

Sur les unités foncières permettant une occupation en partie arrière et comportant un accès à la voie publique d'une largeur minimale de 4,50 mètres et maximale de 6 mètres, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

Cette marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 m.

Sur ces unités foncières, les abris de jardin, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout de toit, peuvent toutefois être implantés en limite séparative ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales et de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Pour les unités foncières déjà construites, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de leur superficie.

Un dépassement de 10 % de la surface de l'unité foncière pourra être toutefois autorisé pour permettre la construction d'installations sanitaires, ou plus généralement pour améliorer les conditions de vie des habitants.

Pour les unités foncières libres de toute occupation, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de leur superficie.

L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ua 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 m .

Toutefois, dans le bourg, le long des rues de l'Église, de la Mairie, de la Poste, de Boinville, de la Chaumière (jusqu'au n°19), du Souvenir (entre la Mairie et la rue du Refuge), de la place Saint-Fiacre et de la cour aux Juifs, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Pour ces constructions, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

La hauteur maximale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 8 mètres. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer dans le cas de la construction de silos, à condition de ne pas porter atteinte à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

La hauteur maximale des constructions annexes mesurée à l'égout de toit ne doit pas dépasser 3 mètres.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions

Prescriptions générales pour les constructions neuves

Les toitures:

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 45° .

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions tout comme les annexes de plus de 25 m² d'emprise au sol doivent être couvertes en ardoises ou en petites tuiles plates traditionnelles de couleur rouge-brun (format 17x27 cm environ ou 65 unités au m² minimum).

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

La forme des toitures des constructions agricoles, des annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol, des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Pour toutes les autres constructions, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites à l'exception toutefois des tôles en bac-acier préformé imitant le format de la tuile.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

Les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants ou de leurs annexes devront respecter l'unité d'aspect des bâtiments préexistants. Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

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

Clôture:

En application de l'article R. 421-12 d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 février 2008).

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 .

Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique.

Les portails et portillons seront de forme droite.

L'utilisation de plaques ou de planches de ciment est interdite.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives 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 grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum,
- de simples haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions **écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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

Restauration et extensions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°

L'architecture et la volumétrie des constructions présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils...

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. Les menuiseries seront peintes. Les volets, persiennes, portes, portails et portillons en PVC sont interdits.

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

Pour la **réfection de toiture**, le matériau doit être la tuile plate de pays de teinte brun rouge (50 à 80 unités au m²) ; il peut être l'ardoise de pose classique à pureaux droits si le bâtiment est déjà couvert en ardoises. La conservation de lucarnes ou de cheminées existantes pourra être exigée ; en cas de remplacement ou complément, formes, proportions et aspect des modèles traditionnels seront exigés. Les châssis de toit pourront être acceptés s'ils sont de type encastré et de dimension limitée.

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.

Article Ua 12 Stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitations collectives et de type maisons de ville :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré

Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Article Ua 13 Espaces libres et plantations

Pour les constructions nouvelles, il sera exigé une surface plantée représentant au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Pour accompagner les "franges bâties" du bourg ou des hameaux en limite de la plaine *tout comme pour dissimuler les hangars agricoles et les silos*, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus*

betulus), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Cette zone correspond aux secteurs urbains récents du bourg de Francourville, urbanisés majoritairement sous la forme de lotissement; l'habitat y est majoritaire.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les constructions en sous-sol (garages...) ;
3. Les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
4. Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
6. Les parcs d'attraction ;
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche ;
8. Les constructions à usage d'abri pour animaux .

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

1. Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

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

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

Article Ub 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- soit en recul, supérieur ou égal à 5 m et inférieur ou égal à 7 mètres,
- soit, dans le cas de lotissement pavillonnaire, en recul supérieur ou égal à 7 m et inférieur ou égal 10 m.

Dans tous les cas, la construction principale doit être toujours contenue dans une bande de 25 m comptés par rapport à l'alignement..

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

1- dispositions générales:

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plus des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limites séparative, la marge de retrait doit être à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Sur ces unités foncières, les abris de jardin, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout de toit, peuvent toutefois être implantés en limite séparative ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales et de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières déjà construites, un dépassement de 10 % de la surface de l'unité foncière pourra être autorisé pour permettre la construction d'installations sanitaires ou de garages, ou plus généralement pour améliorer les conditions de vie des habitants.

Article Ub 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain existant jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 m . De plus, pour ces constructions, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions

Les **toitures** des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° ;

La forme des toitures des annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol, des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques, sans côte et de couleur brun rouge (22 unités au m² minimum).

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

Pour toutes les autres constructions, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Les **façades** des constructions principales et de leurs annexes seront construites en matériaux enduits ou en bois. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

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

Clôture :

En application de l'article R. 421-12 d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 février 2008).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont les clôtures à claire-voie (murs bahuts surmontés de grille avec un tiers de mur bahut et deux tiers de grilles) d'une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 m doublée ou non de haies maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ;

Les clôtures autorisées en limite séparatives sont:

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 m ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

L'utilisation de plaques ou de planches de ciment est interdite.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions **écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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

Article Ub 12 Stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions de type maisons de ville :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux et constructions à usage commercial:

une surface égale au moins à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Article Ub 13 Espaces libres et plantations

En plus de la surface à consacrer aux constructions, il sera exigé une **surface plantée** représentant au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière;

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Pour accompagner les "franges bâties" du bourg ou des hameaux en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables au secteur Ux

Cette zone correspond aux parties urbanisées de Francourville dévolues aux activités économiques.

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

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

1. Les constructions à usage agricole,
2. L'aménagement de terrains de camping;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
4. Les parcs d'attraction ;
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
6. Les constructions à usage d'abri pour animaux.

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

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des installations ;
2. Les constructions modulables et mobiles nécessaires à l'activité de la zone sont autorisées;
3. Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si leur hauteur est inférieure à 3 m et si des dispositions sont prises pour les dissimuler depuis l'espace public ;
4. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

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

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

Article Ux 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 10 m par rapport à l'alignement.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ni en cas d'annexes et d'extensions de constructions qui ne respectent pas ces règles.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 6 m, à l'exception toutefois de celle des limites de zones urbaines (zones Ub) qui sera égale ou supérieure à 10 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ni en cas d'annexes et d'extensions de constructions qui ne respectent pas ces règles.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 %.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article Ux 10 Hauteur des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 8 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, ascenseurs, sorties techniques...) la hauteur hors tout est portée à 10 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions

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

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

Les **toitures** doivent être traitées en toitures terrasses. Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément ou édicule technique ne doit dépasser de la limite haute de l'acrotère. Toutefois des volumétries plus complexes peuvent être autorisés pour les constructions ayant valeur de repérage : arrondis, auvents... Ces volumes de dimensions réduites ne doivent en aucun cas constituer des singularités dans l'horizon général et être réalisés en matériaux non réfléchissants.

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

Seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. Ces couleurs et tons seront choisis dans les, gris, bleu-gris, vert à l'exclusion de toute autre couleur.

Clôtures :

En application de l'article R. 421-12 d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 février 2008).

Les clôtures sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale d'un ton uni gris (référence Ral 7037 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent). Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles aux fins de dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques...

La hauteur maximale de ces dispositifs est limitée à 1,80 m le long du domaine public et en limites séparatives ; une hauteur supérieure étant admise pour les poteaux d'angle.

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et plaques béton, de bardage de toute nature sont interdites.

L'entrée de chaque entreprise sera encadrée de part et d'autre de la voie d'accès par un mur bahut maçonné d'une hauteur identique à la clôture. Cet élément supportera les compteurs et autres dispositifs techniques devant être accessibles et visibles depuis le domaine public (boîtes aux lettres, numéros de voie...).

Les **stations gaz** doivent être obligatoirement enterrées.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions **écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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

Article Ux 12 Stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Établissements industriels, artisanaux ou entrepôts :

Il sera créé une place de stationnement pour 3 emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Article Ux 13 Espaces libres et plantations

En plus de la surface à consacrer aux constructions, il sera exigé une **surface plantée** représentant au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Pour les **plantations à réaliser**, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions de Francourville, à court terme et à dominante d'habitat.

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

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

1. Les constructions à usage industriel, hôtelier, d'entrepôts commerciaux ;
2. Les constructions en sous-sol (garages...) ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche ;
4. Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
5. Les déchetteries ;
6. Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les parcs d'attractions ;
9. Les constructions à usage d'abri pour animaux (box pour cheval par exemple) .

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

1. Les constructions sont autorisées à condition que :
 - il s'agisse d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations générales du PADD ;
 - qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les unités foncières voisines ;
2. Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
3. Dans les parties de la zone recouvertes par la trame **plantations à réaliser** figurant au plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AU 3 Accès et voirie

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

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

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

Article 1 AU 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en recul supérieur ou égal à 7 m et inférieur ou égal à 10 m,
- soit, dans le cas d'opération d'ensemble groupée présentant une unité de conception architecturale, à l'alignement des voies ou en recul supérieur ou égal à 3 m.

Dans tous les cas, la construction principale doit être toujours contenue dans une bande de 25 m comptés par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions groupées présentant une unité de conception architecturale peuvent être implantées en limite séparative; en cas d'implantation en retrait, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Article 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales et de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.

L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1 AU 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

Pour les constructions groupées et présentant une unité de conception architecturale, de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions

Prescriptions générales

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

Les **toitures** des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° ;

Les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques sans côte et de couleur brun rouge (22 u. au m² minimum).

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Les couleurs des **façades** seront déterminées par la nature des matériaux naturels locaux (enduit, bois...)

Les **abris de jardin seront en bois.**

Clôture :

En application de l'article R. 421-12 d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 février 2008).

Les **clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation** présenteront une hauteur de 1,5 m et seront des dispositifs à claire-voie (murs bahuts surmontés de grille avec un tiers de mur bahut et deux tiers de grilles) doublées ou non de haies maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ;

Les **clôtures autorisées en limite séparative** seront:

- des grillages ou des treillages en bois ou en métal, d'une hauteur de 1,5 m, doublés ou non de haies végétales taillées;
- des haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

L'utilisation de plaques ou de planches de ciment est interdite.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions **écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AU 12 Stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions de type maisons de ville :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux et constructions à usage artisanal et commercial:

une surface égale au moins à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Article 1 AU 13 Espaces libres et plantations

En plus de la surface à consacrer aux constructions, il sera exigé une **surface plantée** représentant au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière ;

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AUx

Cette zone correspond aux extensions de Francourville à court terme, à usage d'activités artisanales et tertiaires.

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

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

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole,
3. Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les parcs d'attraction ;
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
7. Les constructions à usage d'abri pour animaux.

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

1. Les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, commerce, service, bureau,...) sont autorisées à condition :
 - qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble,
 - et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines ;
2. Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des installations et qu'elles soient intégrées au volume principal à usage d'activités ;
4. Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si leur hauteur est inférieure à 3 m et si des dispositions sont prises pour les dissimuler depuis l'espace public ;
5. dans les parties de la zone recouvertes par la trame **plantations à réaliser** figurant au plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUx 3 Accès et voirie

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles

minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article 1 AUx 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

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

Par rapport aux autres voies publiques à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 3 m.

Article 1 AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 6 m, à l'exception toutefois de celle des limites de zones urbaines (zones UB) qui sera égale ou supérieure de 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait supérieur ou égal à 3 m.

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

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article 1 AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 %.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article 1 AUx 10 Hauteur des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 8 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, élévateurs, sorties techniques...), la hauteur hors tout est portée à 10 m. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article 1 AUx 11 Aspect extérieur des constructions

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

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

Les **toitures** peuvent être traitées en toitures terrasses ou en toitures à pentes. Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément ou édicule technique ne doit dépasser de la limite haute de l'acrotère. Toutefois des volumétries plus complexes peuvent être autorisées pour les constructions ayant valeur de repérage : arrondis, auvents... Ces volumes de dimensions réduites ne doivent en aucun cas constituer des singularités dans l'horizon général et être réalisés en matériaux non réfléchissants.

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

Seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. Ces couleurs et tons seront choisis dans les beige, gris, bleu-gris, vert-gris à l'exclusion de toute autre couleur.

Clôture :

En application de l'article R. 421-12 d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 février 2008).

Les clôtures sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale d'un ton uni gris (référence Ral 7037 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent). Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles aux fins de dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques...

La hauteur maximale de ces dispositifs est limitée à 1,80 m le long du domaine public et en limites séparatives ; une hauteur supérieure étant admise pour les poteaux d'angle.

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et plaques béton, de bardage de toute nature sont interdites.

L'entrée de chaque entreprise sera encadrée de part et d'autre de la voie d'accès par un mur bahut maçonné d'une hauteur identique à la clôture. Cet élément supportera les compteurs et autres dispositifs techniques devant être accessibles et visibles depuis le domaine public (boîtes aux lettres, numéros de voie...).

Les **stations gaz** doivent être obligatoirement enterrées.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions **écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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.

Article 1 AUx 12 Stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Établissements industriels, artisanaux ou entrepôts :

Il sera créé une place de stationnement pour 3 emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Article 1 AUx 13 Espaces libres et plantations

En plus de la surface à consacrer aux constructions, il sera exigé une **surface plantée** représentant au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière ;

Elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Pour les **plantations à réaliser**, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU

Il s'agit d'une réserve foncière.

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

Article 2 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

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

- Les bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 AU 3 Accès et voirie

Article non réglementé.

Article 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article 2 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 12 Stationnement

Article non réglementé.

Article 2 AU 13 Espaces libres et plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

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

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

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

Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

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

1. Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
2. les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont rendues nécessaires pour le développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique, etc. ;
4. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques ;
6. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Article A 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en retrait supérieur ou égal à 3 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur des constructions

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

En application de l'article R. 421-12 d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 février 2008).

Matériaux

Les matériaux de façade et de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont

prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions **écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 12 Stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Pour l'insertion paysagère des constructions à usage agricole, tout comme pour dissimuler les silos, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

La zone N: il s'agit de la zone naturelle qui regroupe, entre autres, des secteurs méritant une protection pour la qualité des paysages et de l'environnement.

Le secteur Nc correspond au cimetière.

Le secteur Ne correspond à l'emprise de la station d'épuration,

Le secteur Ni délimite les installations liées aux équipements à vocation sportive et récréative (stade, ...).

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

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

Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques (notamment ceux nécessaires pour l'exploitation agricole) ;
2. Les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont situés au moins à 50 m des zones U et AU ;
3. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont liées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
4. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Sont seuls autorisés en secteur Nc

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont seuls autorisés en secteur Ne

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les constructions à usage d'habitation si elles destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à l'entretien des constructions et installations autorisées dans le secteur.

Sont seuls autorisés en secteur NI

Les constructions et installations sont autorisées si elles sont liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article N 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait égal ou supérieur à 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en retrait égal ou supérieur à 3 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'intégrer au paysage et ne pas porter atteinte à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

En application de l'article R. 421-12 d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 29 février 2008).

Quand elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Article N 12 Stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
