

# Département de l'Eure-et-Loir



## VILLE DE LUISANT

### PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT

Pièce n°5

|                         |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| RÉVISION PRESCRITE LE : | 14 avril 2021                                                                               |
| PLU APPROUVÉ LE :       | "annexé à la délibération du conseil municipal du 25.09.24<br>délibération n° 24.09.04..... |

Le Maire



Bernard MASSOT

PRÉFECTURE  
D'EURE-ET-LOIR

08 OCT. 2024

BUREAU COURRIER  
ARRIVÉE

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS .....</b>                                   | <b>14</b> |
| <b>Chapitre 1 - Zones Urbaines (U).....</b>                                                            | <b>15</b> |
| Article U. I- 1 – Occupations et utilisations du sol .....                                             | 16        |
| Article U. II- 2 – Hauteur des constructions .....                                                     | 18        |
| Article U. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques .....   | 19        |
| Article U. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives .....           | 19        |
| Article U. II- 5 – Emprise au sol des constructions .....                                              | 19        |
| Article U. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte .....                                  | 20        |
| Article U. II- 7 –Éléments techniques .....                                                            | 20        |
| Article U. II- 8 – Qualité des constructions.....                                                      | 21        |
| Article U. II- 9 – Qualité des clôtures .....                                                          | 24        |
| Article U. II- 10 – Stationnements .....                                                               | 25        |
| Article U. II- 11 – Qualité paysagère et environnementale.....                                         | 26        |
| Article U. III- 12 – Desserte par les voies publiques ou privées .....                                 | 27        |
| Article U. III- 13 – Desserte par les réseaux .....                                                    | 27        |
| Article U. III- 14 – Piscines.....                                                                     | 28        |
| Article U. III- 15 – Collecte des déchets .....                                                        | 28        |
| <b>zone Uj : zone urbaine de jardins .....</b>                                                         | <b>29</b> |
| Article Uj. I- 1 – Occupations et utilisations du sol.....                                             | 29        |
| Article Uj. II- 2– Emprise au sol des constructions .....                                              | 29        |
| Article Uj. II- 3 – Hauteur des constructions .....                                                    | 29        |
| Article Uj. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives .....          | 29        |
| Article Uj. II- 5 –Insertion de la construction dans le contexte .....                                 | 29        |
| Article Uj. II- 6 –Éléments techniques .....                                                           | 30        |
| Article Uj. II- 7 – Qualité des constructions.....                                                     | 30        |
| Article Uj. II- 8 – Qualité des clôtures .....                                                         | 30        |
| <b>zone Ucv : zone du cœur de ville (ZAC) .....</b>                                                    | <b>32</b> |
| Article Ucv. I- 1 – Occupations et utilisations du sol.....                                            | 32        |
| Article Ucv. II- 2 – Hauteur des constructions.....                                                    | 34        |
| Article Ucv. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ..... | 34        |
| Article Ucv. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives .....         | 35        |
| Article Ucv. II- 5 –Insertion de la construction dans le contexte .....                                | 35        |
| Article Ucv. II- 6 –Éléments techniques .....                                                          | 35        |
| Article Ucv. II- 7– Stationnements .....                                                               | 35        |
| Article Ucv. III- 8 – Desserte par les voies publiques ou privées .....                                | 37        |
| Article Ucv. III- 9 – Desserte par les réseaux.....                                                    | 37        |
| <b>Chapitre 2 – Zone Urbaine d'Activités Économiques (Ux) .....</b>                                    | <b>38</b> |
| Article Ux. I- 1 - Occupations et utilisations du sol .....                                            | 39        |
| Article Ux. II- 2 – Hauteur des constructions .....                                                    | 41        |
| Article Ux. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques .....  | 41        |
| Article Ux. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....           | 42        |
| Article Ux. II- 5 – Emprise au sol des constructions .....                                             | 42        |
| Article Ux. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte .....                                 | 42        |
| Article Ux. II- 7 –Éléments techniques .....                                                           | 43        |
| Article Ux. II- 8 – Qualité des clôtures.....                                                          | 43        |
| Article Ux. II- 9 – Stationnements .....                                                               | 43        |
| Article Ux. II- 10 – Qualité paysagère et environnementale .....                                       | 44        |
| Article Ux. III- 11 – Desserte par les voies publiques ou privées.....                                 | 45        |
| Article Ux. III- 12 – Desserte par les réseaux.....                                                    | 45        |
| Article Ux. III- 13 – Collecte des déchets.....                                                        | 45        |
| <b>Chapitre 4 - Zone agricole (A).....</b>                                                             | <b>46</b> |
| Article A. I- 1 – Occupations et utilisations du sol.....                                              | 47        |
| Article A. II- 2 – Hauteur des constructions .....                                                     | 49        |
| Article A. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques .....   | 50        |
| Article A. II- 4– Implantations des constructions par rapport a l'unité foncière.....                  | 50        |
| Article A. II- 5–Insertion de la construction dans le contexte .....                                   | 50        |
| Article A. II- 6 –Éléments techniques .....                                                            | 50        |
| Article A. II- 7 – Qualité des constructions.....                                                      | 51        |
| Article A. II- 8 – Qualité des clôtures.....                                                           | 52        |
| Article A. II- 9 – Stationnements .....                                                                | 52        |
| Article A. II- 10 – Qualité paysagère et environnementale .....                                        | 52        |
| Article A. III- 11 – Desserte par les voies publiques ou privées.....                                  | 53        |
| Article A. III- 12 – Desserte par les réseaux.....                                                     | 53        |

|                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article A. III- 13 – Collecte des déchets .....                                                                                                     | 53        |
| <b>Chapitre 5 – Zone Naturelle (N).....</b>                                                                                                         | <b>54</b> |
| Article N. I- 1 – Occupations et utilisations du sol .....                                                                                          | 55        |
| Article N. II- 2– Emprise au sol des constructions .....                                                                                            | 57        |
| Article N. II- 3 – Hauteur des constructions .....                                                                                                  | 58        |
| Article N. II- 4– Implantations des constructions par rapport a l’unité foncière.....                                                               | 58        |
| Article N. II- 5–Insertion de la construction dans le contexte .....                                                                                | 58        |
| Article N. II- 6 –Éléments techniques .....                                                                                                         | 59        |
| Article N. II- 7 – Qualité des constructions.....                                                                                                   | 59        |
| Article N. II- 8 – Qualité des clôtures .....                                                                                                       | 60        |
| Article N. II- 9 – Stationnements.....                                                                                                              | 60        |
| Article N. II- 10 – Qualité paysagère et environnementale.....                                                                                      | 60        |
| Article N. III- 11 – Desserte par les voies publiques ou privées .....                                                                              | 61        |
| Article N. III- 12 – Desserte par les réseaux .....                                                                                                 | 61        |
| Article N. III- 13 – Collecte des déchets .....                                                                                                     | 61        |
| <b>TITRE III LISTES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</b>                                                                                              | <b>62</b> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DU BÂTI ET DU PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE<br/>L’ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L’URBANISME.....</b> | <b>64</b> |
| <b>TITRE V ANNEXE DU REGLEMENT .....</b>                                                                                                            | <b>66</b> |

# TITRE I

## DISPOSITIONS COMMUNES A

### L'ENSEMBLE DES ZONES

## I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Luisant.

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

## II. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

*Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 22 mars 2023 - version en vigueur le 29 juin 2023*

| Destinations                               | Sous destinations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <p><b>La sous-destination « exploitation agricole »</b> recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p><b>La sous-destination « exploitation forestière »</b> recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> |
| <b>Habitation</b>                          | <p><b>La sous-destination « logement »</b> recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p><b>La sous-destination « hébergement »</b> recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>                                                                                                                                   |
| <b>Commerces et activités de services</b>  | <p><b>La sous-destination « artisanat et commerce de détail »</b> recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p><b>La sous-destination « restauration »</b> recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>                                                                                        |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <p><b>La sous-destination « commerce de gros »</b> recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><b>La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle »</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment religieux et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><b>La sous-destination « hôtels »</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p><b>La sous-destination « autres hébergements touristiques »</b> recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p><b>La sous-destination « cinéma »</b> recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à <a href="#">l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée</a> accueillant une clientèle commerciale.</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | <p><b>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »</b> recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><b>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</b> recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p><b>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><b>La sous-destination « salles d'art et de spectacles »</b> recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | <p><b>La sous-destination « équipements sportifs »</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p><b>La sous-destination « lieux de culte »</b> recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p><b>La sous-destination « autres équipements recevant du public »</b> recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Autres services des secteurs secondaires ou tertiaire</b> | <p><b>La sous-destination « industrie »</b> recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><b>La sous-destination « entrepôt »</b> recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p><b>La sous-destination « bureau »</b> recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p> <p><b>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »</b> recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p><b>La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »</b> recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p> |
| <b>Article R151-29 du code de l'urbanisme</b>                | « (...) Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### III. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Dans les secteurs soumis aux risques naturels majeurs et selon le Porter à connaissance de l'État en date du 03 juin 2022. Les constructions devront respecter les règles et les prescriptions propres à ces documents qui s'imposent au présent règlement. En cas de contradiction entre le règlement du PLU et celui des risques naturels et/ou technologiques, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

#### 1. ATLAS DES ZONES INONDABLES DE L'EURE-ET-LOIR

Une partie du territoire de Luisant est couverte par l'Atlas des zones inondables de l'Eure-et-Loir. Cet Atlas concerne la partie Est de Luisant, en relation avec l'Eure. Les prescriptions sont jointes en Annexes du PLU.

#### 2. RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE

Le risque « remontée de nappe » existe sur le territoire communal. La partie est de la commune est particulièrement concernée par sa proximité avec l'Eure ainsi que la zone longeant le ravin de la Cavée.

Dans les secteurs soumis au risque remontées de nappe :

Sont déconseillés :

- les sous-sols et les caves
- les cuves enterrées et les piscines

Sont recommandés :

- les vides sanitaires
- les surfaces de plancher situées au-dessus du niveau des voiries existantes ou à créer

#### 3. RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le territoire communal de Luisant est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, en aléa moyen.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

##### 1. **Réaliser les fondations appropriées :**

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente.
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

##### 2. **Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :**

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- 3. Éviter les variations localisées d'humidité :**
  - Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations.
  - Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées.
  - Éviter les pompes à usage domestique.
  - Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...).
- 4. Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :**
  - Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
  - Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

#### 4. RISQUE SISMIQUE

Les règles parasismiques prévues par le Code de la construction et de l'habitation s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire communal.

#### 5. RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Luisant est concernée par ce risque via la traversée de la D123 et la présence de canalisations de gaz naturel.

#### 6. RISQUES LIÉS AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES

Pour l'ensemble du territoire communal, sont interdits :

- les nouveaux logements et les extensions de constructions existantes dans les espaces situés sous et à une distance de 100 m d'une ligne très haute tension et 30 m d'une ligne haute tension exposés à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT.
- les bâtiments recevant du public et classés comme sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT.

Seuls sont acceptés les piscines, préaux, carports et autres aménagements non clos.

#### 7. RISQUE DE CAVITE SOUTERRAINE

Le territoire communal de Luisant recense deux cavités souterraines naturelles. Elles sont localisées le long de la RD339.

Il est recommandé d'établir une étude pour la levée d'un risque éventuel.

#### 8. PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT - PPBE

Le territoire communal de Luisant est concerné par un PPBE par la présence de la D123.

## 9. ROUTE CLASSÉE À GRANDE CIRCULATION

Le territoire communal de Luisant est desservi par un axe classé, en tout ou partie, dans le réseau des routes à grande circulation. Il s'agit de la D123 située au sud du territoire communal de Luisant.

## IV. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article L111-27 du code de l'urbanisme : « 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. »

Les constructions doivent s'intégrer dans le contexte dans lequel elles s'insèrent (hauteur, implantation, volumétrie) et ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...).

## V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES EN ZONES U, AU, N ET A

Dans les zones humides recensées dans le cadre du PLU et de son évaluation environnementale, sont interdits :

- tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels.
- le comblement, le drainage, la mise en culture, les prélèvements abusifs.
- l'écoulement naturel des eaux.
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant un mètre.
- les dépôts de matériaux.
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations.
- les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques.

## VI. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT UN HABITAT PERMANENT

- Les résidences mobiles et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur doivent respecter les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène, la salubrité et à la sécurité publique spécifiées dans :
  - Le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
  - Le règlement sanitaire départemental.
- Les dispositions du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction

*projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».*

## VII. TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

### 1. **Extension : surélévation, véranda, pièce supplémentaire**

L'extension est un agrandissement de la construction existante. Il peut s'agir par exemple d'une surélévation ou de la création d'une véranda.

Une déclaration préalable de travaux est exigée pour créer une emprise au sol ou une surface de plancher de plus de 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

De plus, en zone urbaine couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est autorisé de créer jusqu'à 40 m<sup>2</sup> d'extension en déposant une DP. Si l'agrandissement est compris entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> et qu'il porte la surface totale à plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est nécessaire de déposer un permis de construire et recourir à un architecte.

### 2. **Aspect extérieur des constructions (portes, fenêtres, toiture, ...)**

Une DP est exigée par la mairie pour modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment pour l'un des travaux suivants :

- Créer une ouverture (porte, fenêtre, velux)
- Remplacer une porte, une fenêtre ou un velux par un autre modèle
- Remplacer des volets (matériau, forme ou couleur)
- Remplacer la toiture

### 3. **Transformation d'un garage en pièce d'habitation**

Si le garage est isolé de l'habitation principale et qu'il est transformé en une pièce de vie de plus de 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte, il est nécessaire de déposer une déclaration préalable de travaux. La modification de l'aspect extérieur comme la pose d'une fenêtre, par exemple, est également soumise à DP.

### 4. **Ravalement de façade**

Il est nécessaire de déposer une DP en mairie pour tout ravalement de façade.

### 5. **Construction nouvelle : abri de jardin, garage, ...**

Une nouvelle construction est indépendante du bâtiment d'habitation. Cela peut être un abri de jardin, un barbecue, un carport, un garage... Une déclaration préalable est exigée quand l'emprise au sol ou la surface de plancher de cette construction est supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et qu'elle répond à un ou plusieurs des critères suivants :

- Hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres
- Emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>

Pour ces deux derniers points, la précision suivante est apportée : l'article R421-17 du code de l'urbanisme précise que le seuil de 20m<sup>2</sup> passe à 40m<sup>2</sup> lorsque que le projet se situe en zone urbaine du PLU, à l'exception des projets impliquant la création d'une emprise au sol ou une surface de plancher

comprise entre 20 et 40m<sup>2</sup>, si cela a pour effet un dépassement du seuil fixé à l'article R431-2 du même code (seuil au-delà duquel un architecte est obligatoire).

#### **6. Piscine**

Pour la réalisation d'une piscine d'une surface > 10m<sup>2</sup>, il est nécessaire de réaliser une demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **7. Installation d'une caravane dans un jardin**

Il n'est pas nécessaire de demander une autorisation d'urbanisme pour installer une caravane dans le jardin d'une résidence principale pour une durée de moins de 3 mois par an. Il est interdit de l'utiliser comme habitation ou annexe au logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...).

En revanche, si la caravane est installée plus de 3 mois par an, il faut déposer une DP en mairie. Toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte pour calculer la période de 3 mois.

#### **8. Clôture, haie, mur, ...**

Une clôture (excepté en zone N) peut être constituée d'un mur, d'une haie végétale, de grillage, de parois ajourées, de tout autre élément permettant de fermer un terrain ou d'une combinaison de plusieurs éléments.

## **VIII. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES VISANT A LIMITER L'ENGRILLAGEMENT DES ESPACES NATURELS ET A PROTEGER LA VIE PRIVEE**

Dans les zones naturelles délimitées sur le plan de zonage du PLU, les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.

Elles doivent ainsi :

- Être posées à 30 centimètres au-dessus du sol ;
- Ne pas excéder 1.20 mètres de hauteur ;
- Être en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique ou patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L.121-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.331-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Exception :

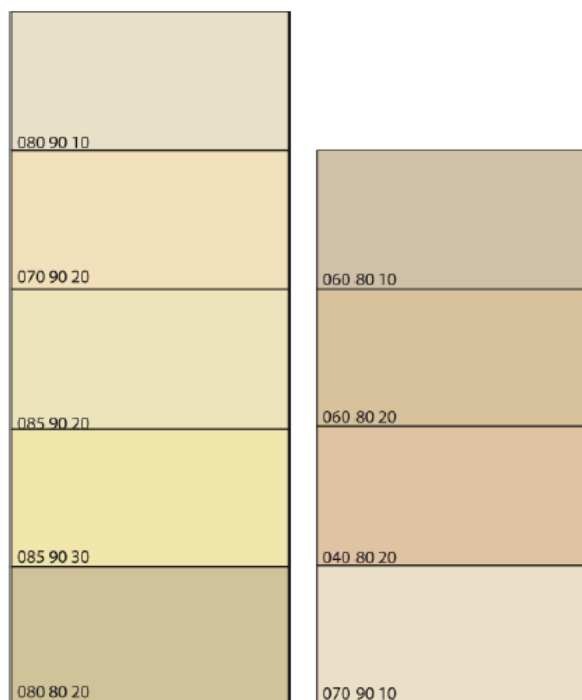
Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

## IX. PRESCRIPTIONS POUR LES COLORIS

Les coloris pour les façades (maçonnerie, enduit, bardage...) et les huisseries (volets, portes, fenêtres, clôtures ...) sont les suivantes :

### RAL en palette chromatique ocre :

- RAL 080 90 10 ou équivalent,
- RAL 070 90 20 ou équivalent,
- RAL 085 90 20 ou équivalent,
- RAL 085 90 30 ou équivalent,
- RAL 080 80 20 ou équivalent,
- RAL 060 80 10 ou équivalent,
- RAL 060 80 20 ou équivalent,
- RAL 040 80 20 ou équivalent,
- RAL 070 90 10 ou équivalent.



### RAL en palette chromatique gris :

- RAL 7000, RAL 7001, RAL 7002, RAL 7003, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7008, RAL 7009 ou équivalent,
- RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7013, RAL 7015, RAL 7016 ou équivalent,
- RAL 7021, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026 ou équivalent,
- RAL 7030, RAL 7031, RAL 7032, RAL 7033, RAL 7034, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039 ou équivalent,
- RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7044, RAL 7045, RAL 7046, RAL 7047, ou équivalent.



## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS

**La zone U** comprend les parties déjà urbanisées, équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU :

- zone Ua : zone urbaine de centralité
- zone Ur : zone urbaine résidentielle
- zone Uru : zone de renouvellement urbain sur le secteur de Gutenberg
  
- zone Ucv : zone du cœur de ville correspondant à la ZAC Cœur de ville
- zone Uj : zone urbaine composée de jardins

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est recommandé aux porteurs de projet la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet et travaux.

### CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U est une zone mixte qui regroupe des équipements structurants, l'habitat ancien et ses extensions, les commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

### OBJECTIFS DE LA ZONE U

- |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- pérenniser l'identité de la centralité urbaine</li><li>- permettre une mixité des fonctions et des usages</li><li>- valoriser les projets de renouvellement urbain compatibles avec l'habitat</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

## ARTICLE U. I-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Occupations et utilisations du sol interdites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. |

| Destinations                                                                                                                                             | Ua | Ur | Uru |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-----|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                                                                                               |    |    |     |
| • Exploitation agricole                                                                                                                                  |    |    |     |
| • Exploitation forestière                                                                                                                                |    |    |     |
| <b>HABITATION</b>                                                                                                                                        |    |    |     |
| • Logement                                                                                                                                               |    |    |     |
| <i>Précision : tout programme de 20 logements et plus devra présenter 20% de logements financés par un prêt aidé par l'État.</i>                         |    |    |     |
| <i>Précision : Avenue Maurice Maunoury et avenue de la République, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans les jardins situées en zone Ua.</i> |    |    |     |
| • Hébergement                                                                                                                                            |    |    |     |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                                                                                   |    |    |     |
| • Artisanat et commerce de détail                                                                                                                        |    |    |     |
| • Restauration                                                                                                                                           |    |    |     |
| • Commerce de gros                                                                                                                                       |    |    |     |
| • Activités de services et accueil d'une clientèle                                                                                                       |    |    |     |
| • Hôtels                                                                                                                                                 |    |    |     |
| • Autres hébergements touristiques                                                                                                                       |    |    |     |
| • Cinéma                                                                                                                                                 |    |    |     |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                               |    |    |     |
| • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                                                     |    |    |     |
| • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                            |    |    |     |
| • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                            |    |    |     |
| • Salles d'art et de spectacles                                                                                                                          |    |    |     |
| • Équipements sportifs                                                                                                                                   |    |    |     |
| • Lieux de culte                                                                                                                                         |    |    |     |
| • Autres équipements recevant du public                                                                                                                  |    |    |     |
| <i>Condition : Uniquement les salles polyvalentes</i>                                                                                                    |    |    |     |

| Destinations                                                                                                                                               | Ua | Ur | Uru |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-----|
| <b>AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>                                                                                                 |    |    |     |
| • Industrie                                                                                                                                                |    |    |     |
| • Entrepôt                                                                                                                                                 |    |    |     |
| <i>Condition : S'il est lié à une activité autorisée dans la zone et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 300 m².</i>                                |    |    |     |
| • Bureau                                                                                                                                                   |    |    |     |
| • Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                        |    |    |     |
| • Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                       |    |    |     |
| • Installation classée pour l'environnement                                                                                                                |    |    |     |
| <i>Condition : Si elle est nécessaire à la vie ou la commodité des habitants</i>                                                                           |    |    |     |
| <b>Utilisation du sol</b>                                                                                                                                  |    |    |     |
| • Affouillement et exhaussement de sol                                                                                                                     |    |    |     |
| <i>Condition : S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone</i> |    |    |     |

## II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisations électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire du réseau électrique a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### ARTICLE U. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

|                                    |                                                                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone Ua</b>                     |                                                                                                                                |
| <b>Constructions et extensions</b> | - Hauteur maximale : R+2+C<br>- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre. |
| <b>Annexe</b>                      | - Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout de toit                                                                                |
| <b>Zone Ur</b>                     |                                                                                                                                |
| <b>Constructions et extensions</b> | - Hauteur maximale : R+1+C                                                                                                     |
| <b>Annexe</b>                      | - Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout de toit                                                                                |
| <b>Zone Uru</b>                    |                                                                                                                                |
| <b>Constructions et extensions</b> | - Hauteur maximale : R+1+C                                                                                                     |
| <b>Annexe</b>                      | - Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout de toit                                                                                |

#### Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.
- Pour les constructions existantes et dans le cas de reconstruction après sinistre, de travaux d'aménagement et d'adaptation de l'existant, des hauteurs différentes sont admises.

## ARTICLE U. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone Ua</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Constructions</b> | Les constructions seront implantées :<br>- A l'alignement de la voie le long de l'avenue Maurice Maunoury et de l'avenue de la République.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zone Ur</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Constructions</b> | Les constructions seront implantées :<br>- Avec un retrait de 2 à 10 mètres maximal de l'alignement de la voie.<br>- Pour les constructions dénommées « ensembles de bâtis à protéger », situées avenue Maurice Maunoury et avenue de la République, et reporter sur le plan graphique, les constructions seront implantées à l'alignement de la voie |
| <b>Zone Uru</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Constructions</b> | Les constructions seront implantées :<br>- A l'alignement de la voie<br>- Avec un retrait de 2 à 10 mètres maximal de l'alignement de la voie                                                                                                                                                                                                         |

### Dispositions particulières

- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural.
- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiment ne respectant pas initialement la règle précitée, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de ceux-ci.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur du bâtiment existant, un débord de 35 cm est admis, sous réserve de ne pas créer de gêne pour la circulation des piétons et des véhicules et d'obtenir l'accord favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique.

## ARTICLE U. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

|                      |                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toutes zones</b>  |                                                                                                                                 |
| <b>Constructions</b> | Les constructions seront implantées :<br>- Sur au moins une des limites séparatives<br>- Ou en retrait d'un minimum de 2 mètres |
| <b>Annexe</b>        | Les constructions seront implantées :<br>- Sur au moins une des limites séparatives                                             |

### Dispositions particulières

- Dans le cas d'une reconstruction, le retrait initial sera conservé sauf impossibilité technique dument justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

## ARTICLE U. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

|                                          |                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Zone Ua</b>                           |                                   |
| <b>Constructions</b> (annexes comprises) | - 30% maximum de l'unité foncière |
| <b>Zone Ur</b>                           |                                   |
| <b>Constructions</b> (annexes comprises) | - 30% maximum de l'unité foncière |
| <b>Zone Uru</b>                          |                                   |
| <b>Constructions</b> (annexes comprises) | - 30% maximum de l'unité foncière |

## ARTICLE U. II- 6 –INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.  
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.

## ARTICLE U. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

| Toutes zones                                   | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gabarit et volume</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent.</li> <li>- Les volumes des nouvelles constructions seront simples et compacts afin de valoriser les apports thermiques.</li> <li>- Des matériaux biosourcés peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions, puis les rénovations de constructions existantes dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aspect patrimonial des lieux et à la composition architecturale d'origine.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Modules liés aux énergies renouvelables</b> | <p><u>Les panneaux solaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (façade, marquise, véranda, toiture de garage ou de parking, carpot, ...).</li> <li>- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.</li> </ul> <p><u>Les éoliennes domestiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisées sous réserve que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages.</li> <li>- La hauteur maximale de l'éolienne sera de 8 mètres.</li> </ul>                                         |
| <b>Éléments techniques et divers</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus esthétique pourra être imposée.</li> </ul> <p><u>Les paraboles individuelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.</li> <li>- Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports, excepté pour les constructions de type traditionnel.</li> <li>- Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective privée est exigée.</li> </ul> |

| Toutes zones                                                                                                                  | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sont interdits</b>                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.</li> <li>- L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...).</li> <li>- L'emploi de matériaux d'aspect ondulé.</li> <li>- Les imitations de matériaux.</li> <li>- Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment).</li> <li>- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.</li> <li>- Les teintes vives pour les façades.</li> <li>- La teinte « blanc pur » sur les murs. Les blancs nuancés sont autorisés.</li> <li>- Les ragréages sur les façades à pierres vues.</li> <li>- Les volets roulants en saillie.</li> <li>- Les conduits de cheminée extérieurs sur les murs de façade ou pignon.</li> <li>- Toute architecture typique étrangère à la région.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Pour les constructions d'habitation existantes de type traditionnel – dans le cas de restaurations ou de modifications</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Style et caractéristique</b>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modénatures seront restaurées au plus proche de leur état d'origine, dans la mesure d'éléments historiques en attestant.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche</b>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de rénovation de toitures à plusieurs pentes, celles-ci seront conservées.</li> <li>- Les débords de toit seront conservés et non diminués.</li> <li>- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la tuile de ton brique à brun.</li> <li>- Dans le cas de réfection de couverture comportant des tuiles à emboîtement, les matériaux d'aspect semblable pourront être utilisés.</li> <li>- Les nouveaux châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur et de proportions verticales (plus haut que large), sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur.</li> <li>- Les lucarnes anciennes de mise en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, brique, bois, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.</li> <li>- Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, et respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles.</li> <li>- Le nombre de lucarnes ne doit pas être supérieur au nombre de fenêtres à l'aplomb situées en façade.</li> <li>- Lorsque des descentes d'eaux pluviales ou un passage de gaines coupent la lucarne, la solution la plus esthétique pourra être imposée</li> </ul> |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les souches de cheminée de mise en œuvre traditionnelle massive (aspect : brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues.</li> <li>- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions et l'aspect des souches anciennes locales (aspect brique ou enduit).</li> </ul> <p><b><u>De plus, pour les extensions et annexes :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis »). Dans ce cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 25°.</li> <li>- Pour les annexes isolées tels que abris, cabanons, marquises, puits... d'emprise au sol inférieure à 10 m², la pente pourra être réduite sans être inférieure à 5°.</li> </ul> |
| <b>Façade</b>                       | <p><u>Pour les ensembles maçonneries (pierres de taille, brique, parement briquette, pierres) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ensembles maçonneries destinés à être apparents seront préservés, restaurés ou remplacés par des matériaux de teinte et d'aspect comparables.</li> <li>- Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface.</li> <li>- Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparables.</li> </ul> <p><u>Pour les enduits existants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reprise des enduits existants devra être d'aspect brossé ou taloché. La teinte sera celle des enduits traditionnels anciens de la localité. Se référer aux Dispositions générales.</li> </ul>                                                                                                     |
| <b>Menuiserie et encadrement</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.</li> <li>- Les volets pourront être persiennés et composés de plusieurs vantaux.</li> <li>- Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.</li> <li>- Les chainages d'angle, les décors et modénatures, et les éléments maçonneries formant l'encadrement des baies doivent rester apparents et être restaurés dans leur style d'origine.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ferronneries</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, les portails ... doivent être peints d'une même couleur satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice. Se référer aux Dispositions générales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Transformation de l'existant</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porche ou portail) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général des ouvertures de la façade de l'édifice.</li> <li>- Toutefois, des baies plus larges que hautes ne donnant pas sur l'espace public peuvent être tolérées en rez-de-chaussée, en façade</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | <p>sur jardin, afin de permettre des doubles portes vitrées, ou dans le cas d'une rénovation contemporaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute baie créée devra recevoir un entourage en brique ou briquelette si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Pour les constructions d'habitation récentes et nouvelles constructions</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à pentes directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°.</li> <li>- Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse.</li> <li>- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur.</li> <li>- Dans le cas de création de lucarnes, elles seront situées à l'aplomb de la façade.</li> </ul> |
| <b>Façade</b>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect brossé ou taloché et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité : se référer aux Dispositions générales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Menuiserie et encadrement</b>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur de l'encadrement, ou à défaut à l'intérieur de la construction.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Pour les constructions à usage de commerce et de service</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Devantures commerciales</b>                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux, les modénatures, les décors du bâti : piliers, corniches, arcs, moulurations, etc.</li> <li>- La mise en œuvre d'une façade commerciale ne doit pas dénaturer la façade d'origine (altération de l'appareillage maçonné par les systèmes de fixation).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Bâtiment de stockage des activités de commerces, services compatibles avec l'habitat</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le bâtiment est enduit, celui-ci sera de la couleur des enduits traditionnels anciens de la localité : se référer Dispositions générales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Toutes zones                             | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sont interdits</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnés, exceptée pour la réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire.</li> <li>- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect). La réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire est autorisée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Zones Ua, Ur</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Clôtures sur rue et espace public</b> | <p>Pour les clôtures, un nuancier est disponible dans ce présent règlement. Se référer aux Dispositions générales.</p> <p>La clôture sera constituée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De haie vive d'essences locales et taillée d'une hauteur limitée à 1.80 mètre, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur sera semblable à la haie. Le grillage ou le treillage pourra être posé sur un socle d'une hauteur maximale de 0.25 mètre hors sol.</li> <li>- De mur bahut d'une hauteur limitée à 1.80 mètre et d'une épaisseur d'un minimum de 0.20 mètre. Il pourra être soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maçonné</li> <li>o Enduit</li> <li>o En terre (bauge).</li> </ul> </li> </ul> <p>Il pourra être surmonté d'un dispositif constitué de 20% à claire-voie, d'une lice et doublé d'une haie vive taillée dont la hauteur sera semblable à l'ensemble de la clôture.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un mur d'une hauteur limitée à 2 mètres et d'une épaisseur d'un minimum de 0.20 mètre. Il pourra être soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maçonné</li> <li>o Enduit</li> <li>o En terre (bauge).</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Clôtures en limites séparatives</b>   | <p>La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres. Elle sera constituée soit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un mur d'une épaisseur d'un minimum de 0.20 mètre. Il pourra être soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maçonné</li> <li>o Enduit : sa teinte sera choisie parmi les gammes du nuancier disponibles aux Dispositions générales du présent règlement.</li> <li>o En terre (bauge).</li> </ul> </li> <li>- De haie vive d'essences locales et taillée d'une hauteur limitée à 2 mètres, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur sera semblable à la haie. Le grillage ou le treillage pourra être posé sur un socle d'une hauteur maximale de 0.25 mètre hors sol.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                |                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone Ur</b> |                                                                                                                                                                       |
| <b>De plus</b> | - une dérogation pourra être délivrée afin d'harmoniser la nouvelle clôture avec son environnement immédiat : homogénéité de hauteur, type de clôture, teintes, ... ) |

## ARTICLE U. II- 10 – STATIONNEMENTS

**Règle générale :** un projet de construction ou de division de parcelle ne pourra priver la construction déjà existante du nombre de place de stationnement requis par le présent article.

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toutes zones</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Construction à usage d'habitations</b>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (29 m<sup>2</sup> pour une place pour personne à mobilité réduite) dégagement compris.</li> <li>- Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement</li> <li>- <u>Programme de 20 logements et plus sur une même unité foncière</u> : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement dont au moins 50% des places seront installées en sous-sol, cette dernière obligation ne s'imposant pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. Il sera réalisé également 5 places visiteurs.</li> <li>- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension d'un logement existant, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle</li> <li>- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</li> </ul> |
| <b>Constructions à usage de bureau</b><br><b>Constructions à usage commercial ou artisanal</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement en cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.</li> <li>- Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par cette règle.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Constructions à usage d'hébergement</b>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Hébergement hôtelier</u> : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres.</li> <li>- <u>Résidence et foyer logement pour personnes âgées</u> : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 4 logements ou pour 4 chambres.</li> <li>- <u>Résidence pour étudiants</u> : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.</li> <li>- De plus, il sera réalisé dans tous les cas au moins 5 places pour visiteurs.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Équipements collectifs</b>                                                                  | - Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vélos</b>                                                                                   | - 1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux clos, couverts et sécurisé et facilement accessibles depuis l'espace public. Ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Toutes zones |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <ul style="list-style-type: none"><li>- Au moins 40 % de la superficie totale du terrain seront traités en espace de pleine terre sans pouvoir être imperméabilisés ; cet espace sera engazonné et planté d'arbres.</li><li>- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation à raison d'une haie d'essences locales variées ou d'arbres de moyenne ou haute tige tous les 6 mètres. Cette distance pourra être ajustée selon l'essence retenue et son développement.</li><li>- Les aires de stationnement en surface de plus de 3 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 75m<sup>2</sup> de superficie affecté à cet usage.</li><li>- La conservation de certains éléments paysagers, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.</li></ul> |

### III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE U. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### **Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- La voirie qui correspond, est la partie comprenant la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et l'emprise réservée au passage des piétons.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.50 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

#### ARTICLE U. III- 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Électricité, téléphone, télédistribution**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux usées**

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **Eaux industrielles**

- Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des agents du service d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités devra se référer aux réglementations du service compétent de Chartres Métropole jointe en Annexe du présent règlement.

##### **Défense incendie**

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

##### **Réseau de communications électroniques**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, les infrastructures d'accueil du futur réseau seront prévues :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

#### ARTICLE U. III- 14 – PISCINES

- L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau public d'assainissement. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement ou vers l'installation d'assainissement autonome liée à la piscine.

#### ARTICLE U. III- 15 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions de plus de 5 logements devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

### I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

#### ARTICLE UJ. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites excepté :

- Les annexes liées aux constructions existantes à condition d'être d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> maximale.
- Les extensions d'une surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et maximale en zone Uj, des habitations situées en zone U à condition que la façade ou un pignon soit limitrophe à la zone Uj à la date d'opposabilité du présent règlement.

### II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UJ. II- 2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

|                                   |                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone Uj</b>                    |                                                                               |
| <b>Extensions des habitations</b> | - Maximum de 40m <sup>2</sup> cumulés (voir article Uj.I-1).                  |
| <b>Annexes</b>                    | - Emprise au sol cumulée de 50 m <sup>2</sup> maximale (voir article Uj.I-1). |

#### ARTICLE UJ. II- 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

|                                   |                                                                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone Uj</b>                    |                                                                                      |
| <b>Extensions des habitations</b> | - La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment auquel elle se rapporte. |
| <b>Annexe</b>                     | - 4 mètres maximal à l'égout de toit.                                                |

#### ARTICLE UJ. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

|                |                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone Uj</b> |                                                                                      |
| <b>Annexe</b>  | Les constructions seront implantées :<br>- Sur au moins une des limites séparatives. |

#### ARTICLE UJ. II- 5 – INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des annexes et extensions à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UJ. II- 6 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

| Zone Uj                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gabarit et volume</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent.</li> <li>- Les volumes des nouvelles extensions seront simples et compacts afin de valoriser les apports thermiques.</li> <li>- Des matériaux biosourcés peuvent être utilisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aspect patrimonial des lieux et à la composition architecturale d'origine.</li> </ul> |
| <b>Modules liés aux énergies renouvelables</b> | <p>Les extensions et annexes pourront portées des modules liés aux énergies renouvelables, dans ce cas :</p> <p><u>Les panneaux solaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume initial (façade, marquise, véranda, toiture de garage ou de parking, carpot, ...).</li> <li>- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.</li> </ul>                                                      |

## ARTICLE UJ. II- 7 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

| Zone Uj               | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sont interdits</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.</li> <li>- Les imitations de matériaux tels que les fausses pierres, les faux pans de bois...</li> <li>- Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment).</li> <li>- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.</li> <li>- Les teintes vives.</li> <li>- La teinte « blanc pur ». Les blancs nuancés sont autorisés.</li> </ul> |

## ARTICLE UJ. II- 8 – QUALITÉ DES CLÔTURES

| Zone Uj                                  | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sont interdits</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnés, exceptée pour la réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire.</li> <li>- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect), la réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire est autorisée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Clôtures sur rue et espace public</b> | <p>Pour les clôtures, un nuancier est disponible dans ce présent règlement. Se référer aux Dispositions générales.</p> <p>La clôture sera constituée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De haie vive d'essences locales et taillée d'une hauteur limitée à 1.80 mètre, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur sera semblable à la haie. Le grillage ou le treillage pourra être posé sur un socle d'une hauteur maximale de 0.25 mètre hors sol.</li> <li>- De mur bahut d'une hauteur limitée à 1.80 mètre et d'une épaisseur d'un minimum de 0.20 mètre. Il pourra être soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maçonné</li> <li>o Enduit</li> </ul> </li> </ul> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En terre (bauge).</li> </ul> <p>Il pourra être surmonté d'un dispositif constitué de 20% à claire-voie, d'une lice et doublé d'une haie vive taillée dont la hauteur sera semblable à l'ensemble de la clôture.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un mur d'une hauteur limitée à 1.80 mètre et d'une épaisseur d'un minimum de 0.20 mètre. Il pourra être soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maçonné</li> <li>○ Enduit</li> <li>○ En terre (bauge).</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Clôtures en limites séparatives</b> | <p>La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres. Elle sera constituée soit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un mur d'une épaisseur d'un minimum de 0.20 mètre. Il pourra être soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maçonné</li> <li>○ Enduit : sa teinte sera choisie parmi les gammes du nuancier disponible aux Dispositions générales du présent règlement.</li> <li>○ En terre (bauge).</li> </ul> </li> <li>- De haie vive d'essences locales et taillée d'une hauteur limitée à 2 mètres, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur sera semblable à la haie. Le grillage ou le treillage pourra être posé sur un socle d'une hauteur maximale de 0.25 mètre hors sol.</li> </ul> |
| <b>De plus</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- une dérogation pourra être délivrée afin d'harmoniser la nouvelle clôture avec son environnement immédiat : homogénéité de hauteur, type de clôture, teintes, ...)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

### ARTICLE UCV. I-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Occupations et utilisations du sol interdites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. |

| Destinations                                                                                                                     | Ucv |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                                                                       |     |
| • Exploitation agricole                                                                                                          |     |
| • Exploitation forestière                                                                                                        |     |
| <b>HABITATION</b>                                                                                                                |     |
| • Logement                                                                                                                       |     |
| <i>Précision : tout programme de 20 logements et plus devra présenter 20% de logements financés par un prêt aidé par l'État.</i> |     |
| • Hébergement                                                                                                                    |     |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                                                           |     |
| • Artisanat et commerce de détail                                                                                                |     |
| • Restauration                                                                                                                   |     |
| • Commerce de gros                                                                                                               |     |
| • Activités de services et accueil d'une clientèle                                                                               |     |
| • Hôtels                                                                                                                         |     |
| • Autres hébergements touristiques                                                                                               |     |
| • Cinéma                                                                                                                         |     |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                       |     |
| • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                             |     |
| • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                    |     |
| • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                    |     |
| • Salles d'art et de spectacles                                                                                                  |     |
| • Équipements sportifs                                                                                                           |     |
| • Lieux de culte                                                                                                                 |     |
| • Autres équipements recevant du public                                                                                          |     |

| Destinations                                                                     | Ucv |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>                       |     |
| • Industrie                                                                      |     |
| • Entrepôt                                                                       |     |
| • Bureau                                                                         |     |
| • Centre de congrès et d'exposition                                              |     |
| • Cuisine dédiée à la vente en ligne                                             |     |
| • Installation classée pour l'environnement                                      |     |
| <i>Condition : Si elle est nécessaire à la vie ou la commodité des habitants</i> |     |
| <b>Utilisation du sol</b>                                                        |     |
| • Affouillement et exhaussement de sol                                           |     |

## II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisations électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire du réseau électrique a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### ARTICLE Ucv. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

| Zone Ucv      |                                              |
|---------------|----------------------------------------------|
| Constructions | - Hauteur maximale sera de 5 niveaux : R+3+C |

#### Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.
- Pour les constructions existantes et dans le cas de reconstruction après sinistre, de travaux d'aménagement et d'adaptation de l'existant, des hauteurs différentes sont admises.

### ARTICLE Ucv. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

| Zone Ucv               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions seront implantées soit :<ul style="list-style-type: none"><li>o A l'alignement ou à la limite qui s'y substitue</li><li>o En recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.</li></ul></li><li>- Excepté pour la rue François Lépine, toute construction sera implantée en recul minimal de la distance figurant sur le plan graphique.</li></ul> |
| Équipements collectifs | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions seront implantées soit :<ul style="list-style-type: none"><li>o A l'alignement ou à la limite qui s'y substitue</li><li>o En recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres.</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                 |

#### Disposition particulière

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des règles différentes sont admises sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

## ARTICLE UCV. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

| Ucv                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions seront implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o En limites séparatives</li> <li>o En retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toit sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Équipements collectifs</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions seront implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o En limites séparatives</li> <li>o En retrait d'une distance au moins égale à 1 mètre.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                     |

### Disposition particulière

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des règles différentes sont admises sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

## ARTICLE UCV. II- 5 – INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.  
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et des plantations.

## ARTICLE UCV. II- 6 – ÉLÉMENTS TECHNIQUES

## ARTICLE UCV. II- 7 – STATIONNEMENTS

| Zone Ucv                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Construction à usage d'habitations</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (29 m<sup>2</sup> pour une place pour personne à mobilité réduite) dégagement compris.</li> <li>- Il sera réalisé sur la parcelle un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 place par logement pour les logements de type T1 à T2</li> <li>o 1.5 place par logement pour les logements de type T3</li> <li>o 2 places par logement pour les logements de type T4 et plus</li> </ul> </li> <li>- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, d'un logement existant, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.</li> <li>- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.</li> </ul> |
| <b>Constructions à usage de bureau</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sera réalisé sur l'unité foncière un minimum de 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, d'un logement existant, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.</li> <li>- Les constructions d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumises à cette règle.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Constructions à usage commercial ou artisanal</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sera réalisé sur l'unité foncière un minimum de 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Constructions à usage d'hébergement</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Hébergement hôtelier</u> : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres.</li> <li>- <u>Résidence et foyer logement pour personnes âgées</u> : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 4 logements ou pour 4 chambres.</li> <li>- <u>Résidence pour étudiants</u> : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.</li> <li>- De plus, il sera réalisé dans tous les cas au moins 5 places pour visiteurs.</li> </ul> |
| <b>Équipements collectifs</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vélos</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux clos, couverts et sécurisés et facilement accessibles depuis l'espace public. Ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                             |

### III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UCV. III- 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### **Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- La voirie qui correspond, est la partie comprenant la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et l'emprise réservée au passage des piétons.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.50 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

#### ARTICLE UCV. III- 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Électricité, téléphone, télédistribution**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux usées**

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités devra se référer aux réglementations du service compétent de Chartres Métropole.

##### **Défense incendie**

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

##### **Réseau de communications électroniques**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, les infrastructures d'accueil du futur réseau seront prévues, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## Chapitre 2 – Zone Urbaine d’Activités Économiques (Ux)

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines d’activités économiques du PLU :

- **La zone Ux** : elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l’implantation d’activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires non compatibles avec les habitations.

L’ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, la réalisation d’une étude géotechnique avant tous projets et travaux.

### CARACTERE DE LA ZONE Ux

La zone Ux est une zone dédiée aux activités économiques non compatibles avec l’habitat. Elle est définie par le parc d’activités « Val Luisant », des parcelles situées le long de la D7010 (avenue de la République et de la rue des Ribouches, des parcelles le long de l’Eure rue du Moulin Lecomte ainsi que le poste électrique de Chaunay.

### OBJECTIFS DE LA ZONE Ux

- maintenir et poursuivre le développement de l’activité économique,
- favoriser l’implantation de nouvelles entreprises,
- favoriser le renouvellement des entreprises en place,
- s’intégrer au contexte paysager et urbain du territoire.

# I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

## ARTICLE Ux. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Occupations et utilisations du sol interdites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. |

| Destinations                                                                                                                                                      | Ux |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                                                                                                        |    |
| • Exploitation agricole                                                                                                                                           |    |
| • Exploitation forestière                                                                                                                                         |    |
| <b>HABITATION</b>                                                                                                                                                 |    |
| • Logement                                                                                                                                                        |    |
| Conditions :                                                                                                                                                      |    |
| - Logement de fonction et ses annexes, dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même. |    |
| - Un logement par activité.                                                                                                                                       |    |
| - Le logement sera d'une surface de plancher maximale de 100 m².                                                                                                  |    |
| • Hébergement                                                                                                                                                     |    |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                                                                                            |    |
| • Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                 |    |
| • Restauration                                                                                                                                                    |    |
| • Commerce de gros                                                                                                                                                |    |
| • Activités de services et accueil d'une clientèle                                                                                                                |    |
| • Hôtels                                                                                                                                                          |    |
| • Autres hébergements touristiques                                                                                                                                |    |
| • Cinéma                                                                                                                                                          |    |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                        |    |
| • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                                                              |    |
| • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                     |    |
| • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                     |    |
| • Salles d'art et de spectacles                                                                                                                                   |    |
| • Équipements sportifs                                                                                                                                            |    |
| • Lieux de culte                                                                                                                                                  |    |
| • Autres équipements recevant du public                                                                                                                           |    |
|                                                                                                                                                                   |    |

| Destinations                                                                                                                                               | Ux |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>                                                                                                 |    |
| • Industrie                                                                                                                                                |    |
| • Entrepôt                                                                                                                                                 |    |
| • Bureau                                                                                                                                                   |    |
| • Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                        |    |
| • Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                       |    |
| • Installation classée pour l'environnement                                                                                                                |    |
| <b>Utilisation du sol</b>                                                                                                                                  |    |
| • Affouillement et exhaussement de sol                                                                                                                     |    |
| <i>Condition : S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone</i> |    |

## II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisations électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire du réseau électrique a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### ARTICLE UX. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

| Zone Ux                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Locaux d'activités</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur maximale : 15 mètres hors tout, sauf impossibilité technique dûment justifiée.</li><li>- Excepté pour les constructions situées rue du Moulin Lecomte, le long de l'Eure ; celles-ci seront d'une hauteur maximale de 24 mètres, hors éléments techniques (antenne, pylônes).</li></ul> |
| <b>Habitation, extensions et ses annexes autorisées dans la zone</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre sauf impossibilité technique justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

### ARTICLE UX. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

| Zone Ux                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Locaux d'activités<br/>Habitations, extensions et annexes</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>D123, D921, la rue des Ribouches</u> :<ul style="list-style-type: none"><li>o Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.</li><li>o <u>Exception</u> : les constructions à usage de bureaux, les structures démontables pourront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.</li></ul></li><li>- <u>Pour les autres voies</u> (voies douces comprises) :<ul style="list-style-type: none"><li>o Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.</li></ul></li></ul> |
| <b>Équipements collectifs et services publics</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>- A l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue)<br/>OU</li><li>- En retrait minimum de 2 mètres</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### Dispositions particulières

- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé sauf impossibilité technique justifiée.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur du bâtiment existant, un débord de 35 cm est admis, sous réserve de ne pas créer de gêne pour la circulation des piétons et des véhicules et d'obtenir l'accord favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique.

### ARTICLE Ux. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

| Zone Ux                            |                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tous types de constructions</b> | - Dans le respect des impératifs de la sécurité incendie, une distance de 2 mètres entre le bâtiment et la limite séparative sera respectée pour garantir l'entretien du bâtiment. |

#### Dispositions particulières

- Dans le cas d'une reconstruction, le retrait initial sera conservé sauf impossibilité technique dument justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

### ARTICLE Ux. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

| Zone Ux                                                                                                                |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Tous types de constructions excepté Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | - 50% maximum de l'unité foncière. |

### ARTICLE Ux. II- 6 – INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.  
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et des plantations.

## ARTICLE Ux. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

| Zone Ux                                        | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gabarit et volume</b>                       | - Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Modules liés aux énergies renouvelables</b> | <p><u>Les panneaux solaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (véranda, toiture, façade ...).</li> <li>- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.</li> </ul> <p><u>Les éoliennes domestiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisées sous réserve que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages.</li> <li>- La hauteur maximale de l'éolienne sera de 8 mètres.</li> </ul> |
| <b>Éléments divers et espaces publics</b>      | - Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus esthétique pourra être imposée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## ARTICLE Ux. II- 8 – QUALITÉ DES CLÔTURES

| Toutes zones                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tous types de constructions</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 mètres maximum de hauteur.</li> </ul> <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies d'essences locales variées et taillées, maintenues à 2 mètres maximum de hauteur.</li> </ul> |

## ARTICLE Ux. II- 9 – STATIONNEMENTS

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires.

| Zone Ux                                                                                                                                                                        | Stationnements pour les voitures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bureau</b><br><b>Restauration</b><br><b>Activités de services et l'accueil d'une clientèle</b><br><br><b>Artisanat et commerce de détail</b><br><br><b>Autres activités</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière sera affectée au stationnement</li> <li>- En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension, il n'est pas exigé de place de stationnement nouvelle.</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places à créer doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stationnements des vélos</b>                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux clos, couverts et sécurisé et facilement accessibles depuis l'espace public. Ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |

#### ARTICLE UX. II- 10 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- 20% minimum de l'unité foncière sera réservé aux espaces verts. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas concernés par cette règle.
- Les aires de stationnement en surface de plus de 2 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige pour 50m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- Les espaces non bâtis seront paysagés et plantés.
- La conservation de certains éléments paysagers, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.
- Des haies vives constituées d'essences locales et variées formant écran d'une hauteur minimale de 1.50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations suivantes : les aires de stockage, les bâtiments annexes à l'activité principale, les bâtiments techniques, les aires de stationnement réalisées entre la façade des bâtiments et l'alignement de la D123 ainsi que les aires de stationnement réalisées entre la façade des bâtiments et l'alignement de la voie intérieure, rue Jean-Perrin.

## IV. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UX. III- 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- La voirie qui correspond, est la partie comprenant la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et l'emprise réservée au passage des piétons.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.50 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

### ARTICLE UX. III- 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

#### Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Eaux industrielles

- Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des agents du service d'assainissement.

#### Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités devra se référer aux réglementations du service compétent de Chartres Métropole jointe en Annexe du présent règlement.

#### Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

#### Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, les infrastructures d'accueil du futur réseau seront prévues, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

### ARTICLE UX. III- 13 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions liées à l'activité économique devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

**La zone A** est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone Agricole.

Le présent règlement est applicable dans la zone agricole du PLU :

- Zone A

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet et travaux.

### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole qui recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

### OBJECTIFS DE LA ZONE A

- protéger l'activité agricole du territoire,
- permettre le maintien des activités agricoles et l'implantation de nouvelles activités complémentaires à l'activité agricole principale.

# I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

## ARTICLE A. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Occupations et utilisations du sol interdites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. |

| Destinations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| • Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |
| • Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |
| <b>HABITATION</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |
| • Logement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| Conditions :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Si le logement de fonction et agricole répond aux besoins de l'exploitation et s'il est indispensable au bon fonctionnement de l'activité principale. Celui-ci devra s'implanter dans un rayon maximal de 50 mètres calculé depuis l'angle du bâtiment agricole le plus proche du logement.</li> <li>- Un logement par activité.</li> </ul> Le logement sera d'une surface de plancher maximale de 150 m².                  |   |
| • Hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |
| • Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |
| Conditions :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.</li> </ul> |   |
| • Restauration                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |
| Conditions :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.</li> </ul> |   |
| • Commerce de gros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| • Activités de services et accueil d'une clientèle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| Conditions :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>                                                                                |   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| - S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| • Hôtels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| • Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Conditions :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |  |
| • Cinéma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Conditions :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| - S'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                             |  |
| • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Conditions :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| - S'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                             |  |
| • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| • Salles d'art et de spectacles                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| • Équipements sportifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| • Lieux de culte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| • Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| • Industrie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| • Entrepôt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| • Bureau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Conditions :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |  |
| - S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| • Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| • Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| • Installation classée pour l'environnement                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Utilisation du sol</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| • Affouillement et exhaussement de sol                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Condition : S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone.                                                                                                                                                                                |  |

## II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisations électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire du réseau électrique a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### ARTICLE A. II- 2 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

| Zone A            |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Extensions</b> | - L'emprise au sol maximale des extensions des habitations est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction à la date d'opposabilité du présent règlement. La surface de pleine terre à respecter est de 70% de la parcelle concernée par la construction. |
| <b>Annexes</b>    | - Emprise au sol cumulée de 50 m <sup>2</sup> maximale.<br>- L'emprise au sol maximale des annexes des habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol de ladite construction à la date d'opposabilité du présent règlement.                                         |

#### Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera son emprise au sol d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles

### ARTICLE A. II- 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

| Zone A                                        |                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions agricoles et forestières</b> | - Hauteur maximale : 11 mètres au faîtage sauf impossibilité technique dûment justifiée.                    |
| <b>Habitation, extensions Annexes</b>         | - Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout de toit<br>- Annexe : Hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toit |

#### Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre sauf impossibilité technique justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

## ARTICLE A. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

| Zone A                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tous types de constructions</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>D923/N123, D921, D821</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.</li> </ul> </li> <li>- <u>Pour les autres voies</u> (voies douces comprises) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.</li> </ul> </li> </ul> |

### Dispositions particulières

- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé sauf impossibilité technique justifiée.
- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiment ne respectant pas initialement la règle précitée, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de ceux-ci.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur du bâtiment existant, un débord de 35 cm est admis, sous réserve de ne pas créer de gêne pour la circulation des piétons et des véhicules et d'obtenir l'accord favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique.

## ARTICLE A. II- 5– IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'UNITÉ FONCIÈRE

Les habitations autorisées dans la zone devront s'implanter dans un rayon maximal de 50 mètres calculé depuis l'angle du bâtiment agricole le plus proche du logement.

## ARTICLE A. II- 6–INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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. Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

## ARTICLE A. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

| Zone A                                         | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gabarit et volume</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes des habitations devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent.</li> </ul>                                                                                                          |
| <b>Modules liés aux énergies renouvelables</b> | <p><u>Les panneaux solaires pour l'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (couverture, façade, véranda ...).</li> <li>- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Les paraboles individuelles pour l'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée.</li> <li>- Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.</li> </ul> <p><u>Les éoliennes domestiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisées sous réserve que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages.</li> <li>- La hauteur maximale de l'éolienne sera de 8 mètres.</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ARTICLE A. II- 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

| Zone A                                                       | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sont interdits</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.</li> <li>- L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...).</li> <li>- Les imitations de matériaux tels que les fausses pierres, les faux pans de bois...</li> <li>- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.</li> <li>- Les teintes vives pour les façades.</li> <li>- La teinte « blanc pur » sur les murs. Les blancs nuancés sont autorisés.</li> <li>- Les volets roulants en saillie.</li> <li>- Toute architecture typique étrangère à la région.</li> </ul>                                                                                                       |
| <b>Pour les constructions d'habitation nouvelles</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.</li> <li>- Les toitures à pentes directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°.</li> <li>- Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse.</li> <li>- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur.</li> <li>- Les lucarnes seront implantées à l'aplomb de la façade.</li> </ul> |
| <b>Façade</b>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect brossé ou taloché et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité : se référer aux Dispositions générales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## ARTICLE A. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

## ARTICLE A. II- 10 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A. II- 11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Pour la création d'une nouvelle voirie d'accès, une végétalisation sera imposée à raison d'une haie d'essences locales variées ou d'arbres de moyenne ou haute tige tous les 6 mètres. Cette distance pourra être ajustée selon l'essence retenue et son développement.
- Les aires de stationnement autres que pour les engins agricoles de plus de 2 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige pour 50m<sup>2</sup> de superficie affecté à cet usage.
- La conservation de certains éléments paysagers, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.
- Des haies vives constituées d'essences locales et variées formant écran d'une hauteur minimale de 1.50 mètre à la plantation seront réalisées en accompagnement des installations suivantes : les aires de stockage, les bâtiments annexes à l'activité principale, les bâtiments techniques, les aires de stationnement réalisées entre la façade des bâtiments et l'alignement de la D923/N123 et D921.

### III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE A. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### **Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- La voirie qui correspond, est la partie comprenant la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et l'emprise réservée au passage des piétons.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.50 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

#### ARTICLE A. III- 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Électricité, téléphone, télédistribution**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux usées**

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

##### **Eaux résiduelles agricoles**

- Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

##### **Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités devra se référer aux réglementations du service compétent de Chartres Métropole jointe en Annexe du présent règlement.

##### **Défense incendie**

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

##### **Réseau de communications électroniques**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, les infrastructures d'accueil du futur réseau seront prévues, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

#### ARTICLE A. III- 14 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

## Chapitre 5 – Zone Naturelle (N)

**La zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le présent règlement est applicable dans la zone naturelle du PLU :

- Zone N.

La zone Naturelle comprend également trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le secteur Ne : accueille différents sites liés à des activités de loisirs spécifiques :
  - Le centre équestre.
  - Le poney club.
- Secteur Nj : accueille des jardins potagers.
- Secteur Ng : accueille la guinguette.

L'ensemble du territoire communal étant soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet et travaux.

### CARACTERE DE LA ZONE N

**La zone naturelle et forestière** est une zone équipée ou non, à protéger, en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### OBJECTIFS DE LA ZONE N

- préserver ou restaurer les ressources naturelles du territoire,
- à titre exceptionnel, permettre le maintien et l'extension mesurée d'activités de loisirs compatibles avec le milieu naturel.

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

### ARTICLE N. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Occupations et utilisations du sol interdites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. |
| <b>Destinations</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>N</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Exploitation agricole                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Exploitation forestière                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Les abris pour animaux en application de l'article R214-18 du code rural et de la pêche maritime                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Conditions :</b><br>- Sous réserve d'une emprise au sol inférieure ou égale à 80 m <sup>2</sup> , à raison d'une construction par unité foncière et à condition de ne pas créer d'affouillements et d'exhaussements de sol relatifs à des fondations. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>HABITATION</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Logement                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Hébergement                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Restauration                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Commerce de gros                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Activités de services et accueil d'une clientèle                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Hôtels                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Autres hébergements touristiques                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Cinéma                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Conditions :</b><br>- S'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Conditions :</b><br>- S'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Salles d'art et de spectacles                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Équipements sportifs                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Lieux de culte                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Autres équipements recevant du public                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Destinations                                                                                                                                                        | N |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>                                                                                                          |   |
| • Industrie                                                                                                                                                         |   |
| • Entrepôt                                                                                                                                                          |   |
| • Bureau                                                                                                                                                            |   |
| • Centre de congrès et d'exposition                                                                                                                                 |   |
| • Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                                                                                                |   |
| • Installation classée pour l'environnement                                                                                                                         |   |
| <b>Utilisation du sol</b>                                                                                                                                           |   |
| • Affouillements et exhaussements de sol                                                                                                                            |   |
| <b>Conditions :</b><br>- S'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone |   |

| Destinations                                                                                                                                                                                                                                   | Ne | Nj | Ng |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|
| • Les activités de préparation et d'entraînements des équidés domestiques en vue de leur exploitation                                                                                                                                          |    |    |    |
| • Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             |    |    |    |
| • Les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |    |    |    |
| • Les constructions, aménagements, restauration, mises aux normes liés à l'activité de guinguette pratiquée dans le secteur                                                                                                                    |    |    |    |
| <b>Conditions générales :</b><br>- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, aux paysages naturels ou urbains, et à la qualité écologique de la trame verte et bleue et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. |    |    |    |

## II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisations électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire du réseau électrique a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### ARTICLE N. II- 2- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

| Zone N     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Extensions | - L'emprise au sol maximale des extensions des habitations est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction à la date d'opposabilité du présent règlement. La surface de pleine terre à respecter est de 70% de la parcelle concernée par la construction. |
| Annexes    | - Emprise au sol cumulée de 50 m <sup>2</sup> maximale.<br>- L'emprise au sol maximale des annexes des habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol de ladite construction à la date d'opposabilité du présent règlement.                                         |
| Ne         |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | - Emprise au sol maximale des nouvelles constructions : selon les besoins de l'activité autorisée dans la zone sans être supérieure à 700 m <sup>2</sup> .                                                                                                             |
| Nj         |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | - Emprise au sol maximale des nouvelles constructions : selon les besoins de l'activité autorisée dans la zone sans être supérieure à 110 m <sup>2</sup> .                                                                                                             |
| Ng         |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | - Emprise au sol maximale des nouvelles constructions : selon les besoins de l'activité autorisée dans la zone sans être supérieure à 60 m <sup>2</sup> .                                                                                                              |

#### Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera son emprise au sol d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles

## ARTICLE N. II- 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

|                   |                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone N</b>     |                                                                                                                                                     |
| <b>Extensions</b> | - La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment auquel elle se rapporte.                                                                |
| <b>Annexes</b>    | - Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout de toit sauf dans le cas d'une justification liée à une qualité patrimoniale et architecturale du bâtiment. |

|           |                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ne</b> |                                                                                       |
|           | - Hauteur maximale : 12 mètres au faîtage sauf impossibilité techniquement justifiée. |
| <b>Nj</b> |                                                                                       |
|           | - Hauteur maximale : 6 mètres au faîtage                                              |
| <b>Ng</b> |                                                                                       |
|           | - Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout de toit                                       |

### Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre sauf impossibilité technique justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

## ARTICLE N. II- 4– IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'UNITÉ FONCIÈRE

|                |                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone N</b>  |                                                                                                                                                                   |
| <b>Annexes</b> | Les annexes des habitations devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 15 mètres calculée depuis l'angle le plus proche de l'habitation principale. |

## ARTICLE N. II- 5–INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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. Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

## ARTICLE N. II- 6 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

| Zone N                                         | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gabarit et volume</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes des habitations devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zone N et STECAL des secteurs Ne, Nj, Ng       | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Modules liés aux énergies renouvelables</b> | <p><u>Les panneaux solaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils ne seront pas disposés au sol, ni sur des structures stabilisées au sol et devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (couverture, façade, ...).</li> <li>- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.</li> </ul> <p><u>Les éoliennes domestiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné sont autorisées sous réserve que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages.</li> <li>- La hauteur maximale de l'éolienne sera de 8 mètres.</li> </ul> |
| <b>Éléments techniques</b>                     | <p><u>Les paraboles individuelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée.</li> <li>- Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ARTICLE N. II- 7 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

| Zone N et STECAL des secteurs Ne, Nj, Ng | Pour tous les types de constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sont interdits</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.</li> <li>- L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...).</li> <li>- Les imitations de matériaux tels que les fausses pierres, les faux pans de bois...</li> <li>- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.</li> <li>- Les teintes vives pour les façades.</li> <li>- La teinte « blanc pur » sur les murs. Les blancs nuancés sont autorisés.</li> <li>- Les volets roulants en saillie.</li> <li>- Toute architecture typique étrangère à la région.</li> </ul> |

**Spécifiquement pour les constructions en secteurs Nj et Ng**

|               |                                                                                                                                                |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Façade</b> | - Le bardage des façades sera d'aspect bois. Il sera d'aspect naturel ; il n'est pas soumis aux règles du nuancier des Dispositions générales. |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ARTICLE N. II- 8 – QUALITÉ DES CLÔTURES**

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

| <b>STECAL des secteurs Ne, Nj, Ng</b>              | <b>Pour tous les types de constructions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Le long des voies ouvertes à la circulation</b> | Les seules clôtures autorisées sont : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les grillages, treillages et lisses doublées ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 mètres maximum de hauteur</li><li>- Les haies variées d'essences locales taillées et maintenues à 2 mètres maximum de hauteur.</li></ul> |

**ARTICLE N. II- 9 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N. II- 10 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Pour la création d'une nouvelle voirie d'accès, une végétalisation sera imposée à raison d'une haie d'essences locales variées ou d'arbres de moyenne ou haute tige tous les 6 mètres. Cette distance pourra être ajustée selon l'essence retenue et son développement.
- Les aires de stationnement de plus de 2 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige pour 50m<sup>2</sup> de superficie affecté à cet usage.
- La conservation de certains éléments paysagers, sera imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre paysager ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.
- Des haies vives variées constituées d'essences locales et formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées en accompagnement des installations suivantes : les aires de stockage, les bâtiments techniques, les aires de stationnement.

### III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE N. III- 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### ZONE N ET STECAL DES SECTEURS Ne, Nj, Ng

#### **Accès et voirie**

- Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.

#### ARTICLE N. III- 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### ZONE N ET STECAL DES SECTEURS Ne, Nj, Ng

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité, téléphone, télédistribution**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux usées**

- Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

#### **Eaux résiduelles agricoles et/ou équestres**

- Les effluents agricoles et/ou équestres doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

#### **Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités devra se référer aux réglementations du service compétent de Chartres Métropole jointe en Annexe du présent règlement.

#### **Défense incendie**

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

#### **Réseau de communications électroniques**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, les infrastructures d'accueil du futur réseau seront prévues, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

#### ARTICLE N. III- 13 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

## TITRE III

# LISTES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| N° ER | OBJET DE LA RÉSERVATION               | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE    | N° PARCELLES ET SECTION<br>CADASTRALE                                                                          |
|-------|---------------------------------------|--------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Création d'un accès                   | Commune      | 174.5 m²   | AL 0230                                                                                                        |
| 2     | Réalisation de l'alignement           | Commune      | 51.8m²     | AL 0030                                                                                                        |
| 3     | Réalisation de l'alignement           | Commune      | 79m²       | AL 00330 AL 0329                                                                                               |
| 4     | Réalisation de l'alignement           | Commune      | 89 m²      | AD 020505                                                                                                      |
| 5     | Réalisation de l'alignement           | Commune      | 164.4 m²   | AL 0508 AL0509<br>AL0093 AL0516 AL<br>0517                                                                     |
| 6     | Réalisation de l'alignement           | Commune      | 99.3 m²    | AD 0205                                                                                                        |
| 7     | Création d'un accès                   | Commune      | 87.5 m²    | AL 0081                                                                                                        |
| 8     | Création d'un accès                   | Commune      | 275.1 m²   | AO 0055                                                                                                        |
| 9     | Réalisation de l'alignement           | Commune      | 22 m²      | AN 0253                                                                                                        |
| 10    | Création d'un équipement<br>collectif | Commune      | 3368.6 m²  | AO 0082 AO 0083<br>AO 0086                                                                                     |
| 11    | Élargissement de voirie               | Commune      | 244 m²     | AE 0020 AE 0019                                                                                                |
| 12    | Élargissement de voirie               | Commune      | 191 m²     | AE 0226 AE 0316<br>AE 0950 AE 0949                                                                             |
| 13    | Création d'un accès                   | Commune      | 179.3 m²   | AO 0051                                                                                                        |
| 14    | Création d'un accès                   | Commune      | 950.5 m²   | AO 0010                                                                                                        |
| 15    | Aménagement paysager                  | Commune      | 41406 m²   | AO 0027, 0028, 0036,<br>0037, 0038, 0039,<br>0040, 0041, 0042, 0051,<br>0052, 0054, 0055,<br>0056, 0096, 00103 |
| 16    | Création d'une voie                   | Commune      | 1020.96 m² | AH 0416, 0741, 0742,<br>0743, 0744                                                                             |

## TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ÉLÉMENTS DU BÂTI ET DU PAYSAGE  
PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-  
19 DU CODE DE L'URBANISME

## TABLEAU DES DÉNOMINATIONS

| N°                     | Dénomination et adresse                            | Référence cadastrale                     |
|------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>PATRIMOINE BATI</b> |                                                    |                                          |
| 1.                     | 27 rue Chavaudret                                  | AB 0221<br>AB 0219<br>AB 0220<br>AB 0223 |
| 2.                     | 34 rue Marceau                                     | AE 0923<br>AE 0761                       |
| 3.                     | Maison de M. Lhopiteau – 15 rue du Val de la Cavée | AN0010                                   |
| 4.                     | 4 rue François Lépine                              | AC0058, AC0059                           |
| 5.                     | 23 rue François Lépine                             | AL0015, AL0016                           |
| 6.                     | 59 rue Pol Maunoury                                | AE0697                                   |
| 7.                     | avenue de la République et avenue Maurice Maunoury | Se référer au plan graphique             |
| 8.                     | 46 rue Jean Jaurès                                 | AH0099, 0226, 0100                       |
| 9.                     | Cimetière, boisements, espaces paysagers           | ZA0544 et 0648                           |

Les dispositions énoncées ci-dessous s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé et sur la totalité du territoire communal.

Les éléments bâtis mentionnés au tableau des dénominations ci-dessus et repérés sur le plan graphique sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volume général, composition des façades, proportions des ouvertures, lucarnes et châssis, cheminées et souches de cheminées, aspects des enduits, décors et modénatures.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées.
- Dans le cas des reprises de couverture, les matériaux de facture d'origine seront utilisés, si ceux-ci sont représentatifs du bâtiment.
- Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

### Sont interdits :

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, de la brique, par du parpaing.
- Les enduits ciment ou autre revêtement non adapté à la densité de la maçonnerie d'origine.
- La suppression des décors et modénatures.
- Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses.
- La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnés qui accompagnent le bâti référencé excepté pour la création d'accès d'une largeur maximale de 3 mètres. Un seul accès par mur de clôture est autorisé.

## TITRE V

### ANNEXE DU REGLEMENT

– 1 –

Définitions au sens du règlement du  
Plan Local d'Urbanisme de LUISANT

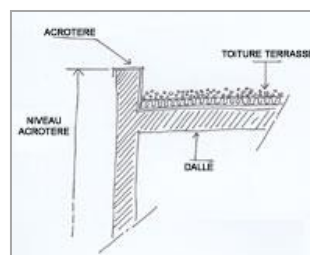
# A

**Abords :** Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

**Abri de jardin :** Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Acrotère :** Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



**Affouillement :** Action de creuser le sol.

**Alignement :** C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

**Annexe :** construction non accolée à l'habitation principale.

**Aplomb de la façade :** Au droit de la façade.

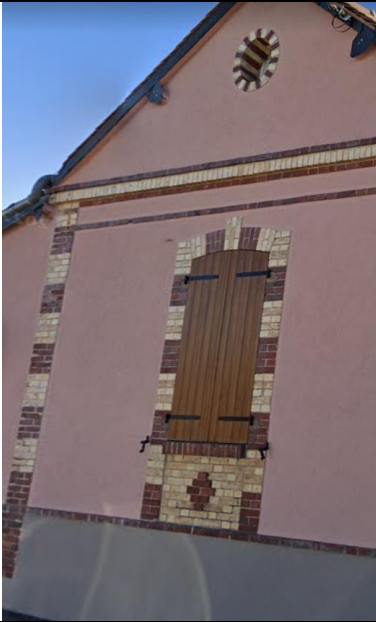
**Arbre de haute tige :** Arbre d'au moins 1,80 mètre jusqu'aux premières branches.

**Arbre remarquable :** Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5.00 mètres de l'axe de leur tronc. Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe. Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.

# B

**Baie :** Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

| <b>Exemples de d'encadrement de baie</b>                                           |                                                                                           |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Baie de fenêtre cintrée avec encadrement en brique                                 | Baie de fenêtre cintrée avec encadrement en brique et ornement bicouleur                  | Baie de fenêtre droite avec encadrement en brique et ornement bicouleur              |
|   |         |   |
| Baie de fenêtre cintrée avec encadrement en brique et jambages brique              | Baie de fenêtre droite avec encadrement en brique et pierres, appuis de fenêtre en brique | Baie de fenêtre cintrée avec encadrement en pierres simples                          |
|  |         |  |

**Bâti ancien / bâti « traditionnel » :** Construction généralement de type maçonné présentant des pans de toitures d'une pente minimum de 35°.

**Bardage :** Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

## C

**Camping (HLL, camping-cars, caravanes) :** Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière / gravière :** Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**Chapeau de mur / chaperon :** Le chaperon protège le mur et facilite l'écoulement des eaux de ruissellement. Le chaperon est « en dos d'âne » lorsqu'il a deux pentes. Un mur qui n'a pas de chaperon a une simple arase.

**Châssis de toit :** cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant) et/ou projection panoramique.

**Chaussée :** partie(s) de la route normalement utilisée(s) pour la circulation des véhicules (*Article R110-2 du code de la route*).

**Chemins ruraux :** Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. (*Article L. 161-1 du code de la route*.)

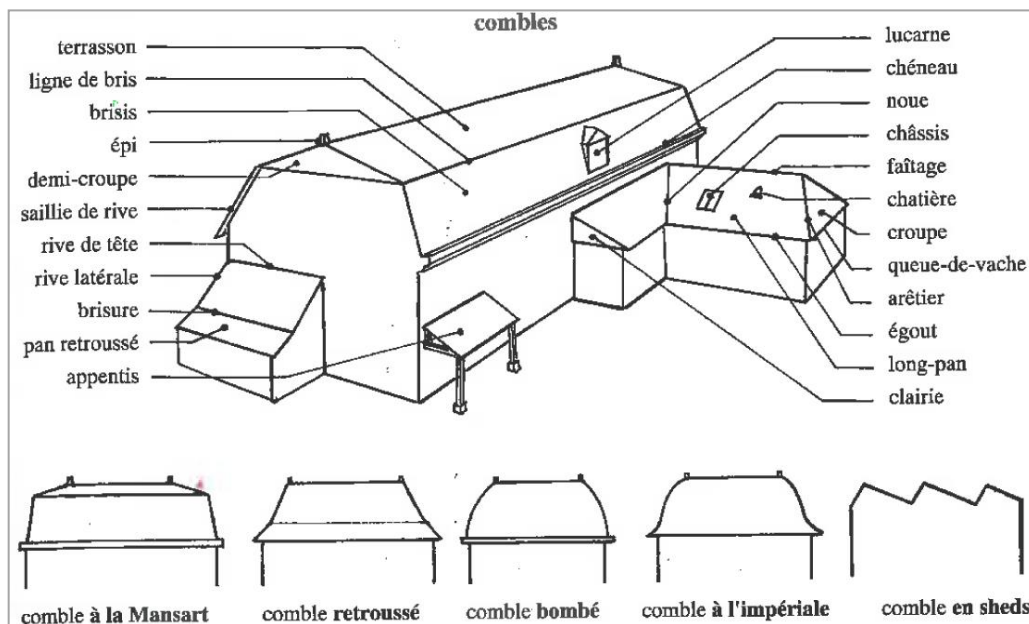
**Clôture :** Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

| <b>Exemples de clôtures</b>                                                         |                                                                                                           |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Mur maçonné en moellons apparents                                                   | Mur maçonné avec piles de portail en brique et mur de clôture enduit avec chapeau en tuiles à emboitement | Haies doublées d'un grillage                                                         |
|    |                          |    |
| Mur maçonné en moellons apparents avec enduit en partie basse                       | Muret surmonté d'un barreaudage                                                                           | Mur enduit surmonté d'un chaperon à tuiles à emboitement                             |
|   |                         |   |
| Muret surmonté d'un grillage, poteau béton                                          | Muret surmonté d'une lice                                                                                 | Ensemble maçonné                                                                     |
|  |                        |  |

**Combles :** Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat



**Commerce de détail :** Au sens de l'INSEE consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

**Commerces de proximité :** Selon l'Insee, les commerces de proximité regroupent les commerces alimentaires spécialisés (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...), les alimentations générales, les supérettes, les commerces sur éventaies et marchés, les traiteurs, les cafés-tabacs, les commerces de livres, journaux et papeterie et les pharmacies. Viennent ensuite les magasins populaires et les commerces d'habillement, secteurs où le nombre de commerces de proximité est élevé. En bonne place également, les commerces de maroquinerie, de parfumerie, d'optique et d'horlogerie-bijouterie et le secteur de la coiffure.

**Construction :** Tout travaux, ouvrage ou installation (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

**Construction annexe :** Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo.

**Construction d'habitation récente :** Construction de type pavillonnaire, réalisée souvent dans le cadre d'une opération d'aménagement dite d'ensemble (lotissement par exemple).

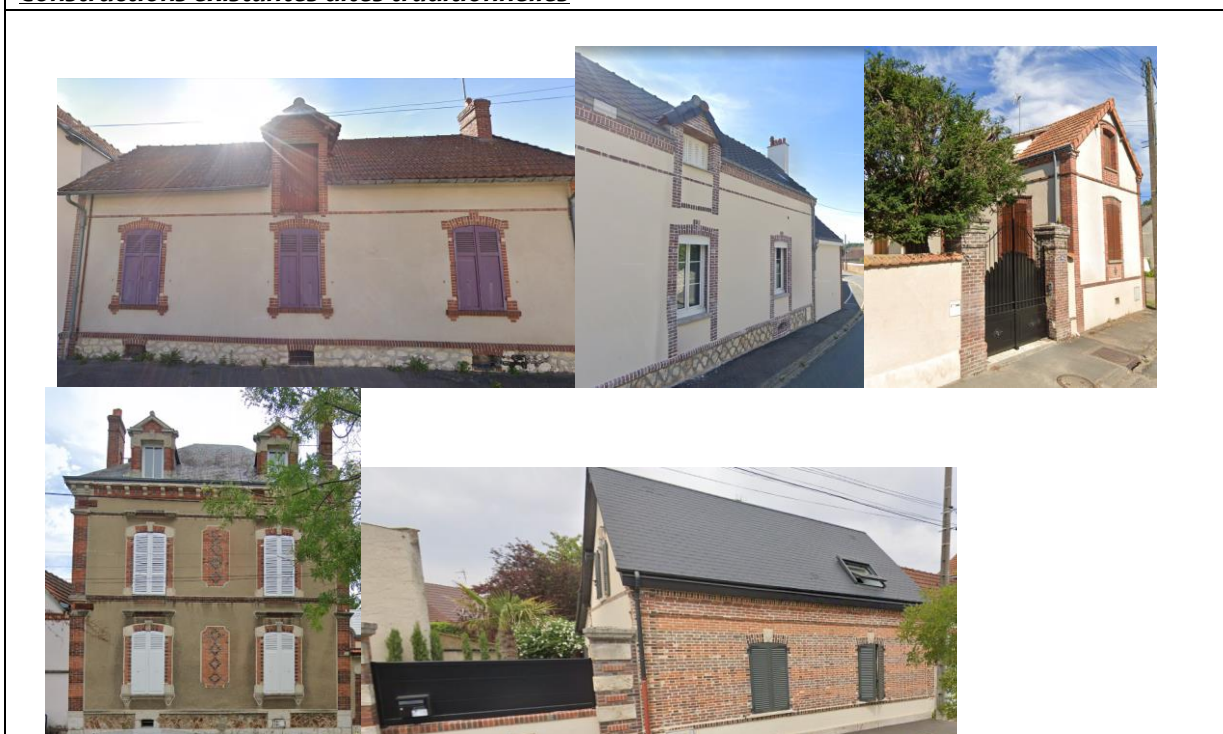
### Constructions pavillonnaires dites récentes



**Construction enterrée :** Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

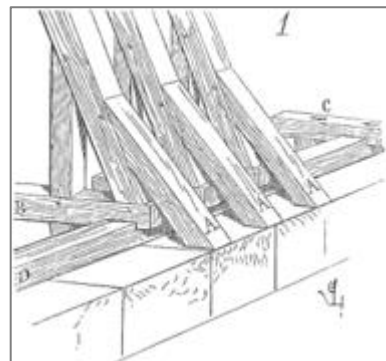
**Construction existante de type traditionnelle :** Construction ancienne (souvent avant 1970) qui utilise des matériaux identitaires pour la commune comme la brique, les moellons, les tuiles de facture traditionnelle, ...ces constructions sont parfois pourvues d'ornements et de décors architecturaux.

### Constructions existantes dites traditionnelles



**Construction principale :** C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Coyau :** Élément de charpente fixé en partie basse d'un chevron et le prolongeant sur la saillie de l'entablement afin de rejeter les eaux de pluie loin de la maçonnerie ; il peut être droit ou en queue de vache. Le coyau a pour effet d'adoucir la pente du versant du toit au niveau de l'égout.



## E

**Eaux pluviales :** Proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées :** Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessives, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

**Écharpe :** Pièce de bois disposée en biais, pour relier entre eux plusieurs éléments verticaux. L'écharpe est souvent utilisée pour rigidifier les panneaux de porte ou de volets.

**Égout de toiture :** Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

**Emprises publiques :** Tout espace public qui ne peut être qualifié de voie publique : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

**Ensemble de constructions :** Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

**Enduit :** Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

| <b>Exemples de traitements de façade (enduit, ...)</b>                             |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Pierres apparentes                                                                 | Enduit lissé                                                                        |
|   |   |
| Composition en pierres apparentes avec enduit en jointure                          | Enduit à pierres vues                                                               |
|  |  |

**Énergies renouvelables** (EnR en abrégé) : sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

**Équipements techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

**Espaces boisés classés** : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

**Espaces de pleine terre :** Il s'agit de la partie de l'unité foncière libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée, plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

**Espaces libres :** Surface au-dessus du sol, non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

**Épannelage :** En urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Il représente la ligne haute du gabarit des constructions.

**Exhaussement :** Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**Extension :** Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

## F

**Façade :** Face verticale en élévation d'un bâtiment.

**Faîtage :** Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

**Ferme :** Dans une charpente, ouvrage triangulaire placé verticalement dans l'axe transversal d'une construction.

**Ferronnerie :** Éléments réalisés en fer.

## G

**Gabarit :** Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

**Garde-corps :** Barrière établie le long du tablier d'un pont, le long d'une terrasse élevée ou en bordure d'un plancher de travail, pour empêcher les chutes des personnes dans le vide.

**Gaz à Effet de Serre (GES) :** Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO<sub>2</sub>, et le méthane.

## H

**Habitat collectif :** Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

**Habitat individuel :** Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

## I

**Impasse :** Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

# L

**Limites séparatives / limites parcellaires :** Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

**Locaux accessoires :** On considère comme locaux accessoires à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine. Ils doivent être réalisés avec des matériaux légers et sans fondations, qui ne nécessitent pas de modification du niveau du terrain. Le Conseil d'État a jugé qu'un abri de jardin d'une superficie de 10m<sup>2</sup>, bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ».

**Lotissement / opération groupée :** Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur a eu réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication.

**Lucarnes :** Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

| <b>Exemples de lucarnes</b>                                                         |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Lucarne rampante</i>                                                             | <i>Lucarne gerbière</i>                                                              | <i>Lucarne rampante</i>                                                               |
|  |   |  |
| <i>Lucarne à fronton pierre bicouleur</i>                                           | <i>Lucarne à fronton pierre</i>                                                      |                                                                                       |
|  |  |                                                                                       |

## M

**Matériaux drainants/revêtements perméables** : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux.

**Modénature** : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

**Motif architectural** : (cf. article implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique) raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues.

**Mur bahut** : On donne ce nom à des murs qui relient à leur base des colonnes. Ils sont souvent destinés à empêcher de voir ce qui se passe à l'intérieur. Ils n'ont guère plus de 1.00 mètre à 1.50 mètre de hauteur.

## N

**Niveau** : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

## O

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

**Ouvrages techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

## P

**Pavage** : Surface portante constituée par des pavés ou des blocs artificiels juxtaposés.

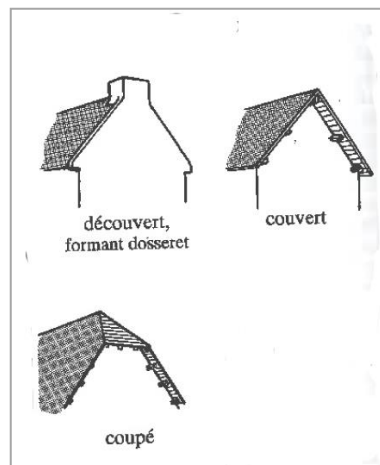
**Pierre de taille** : Pierre dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits. Cette pierre est utilisée pour la construction.

**Pergolas** : Construction généralement en bois qui sert de support aux plantes grimpantes.

**Persienne** : Contrevent en bois ou en métal, constitué d'un cadre et de lamelles horizontales.

**Personne à Mobilité Réduite (PMR) :** Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau international et validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

**Pignon :** Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

**Plancher :** Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**Pleine terre :** Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable,
- sur une profondeur de 10.00 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).
- Si la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée. Les sols sur dalles, les allées gravillonnées ou pavées, les aires de stationnement, quelque soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, ne sont donc pas de pleine terre.

**Préau :** Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

## Q

**Qualité patrimoniale et architecturale :** il s'agit de constructions qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels (enduits, briques, pierre, terre, colombages etc.), leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume...

Une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et toiture à 45°, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale.

## R

**Ragréage :** Opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnerie brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir. Elle s'appuie sur des mortiers (prêts à gâcher) qui rattrapent les imperfections et les dénivelés.

**Recul :** C'est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Réhabilitation :** Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

**Réseau de chaleur urbain ou unité de chaleur :** Système de distribution de la chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. La constitution d'un RC nécessite de prévoir l'emplacement suffisant pour l'unité de production de chaleur, le stockage et sa desserte correcte. Les RC sont des dispositifs d'aide au développement des énergies renouvelables locales (bois-énergie, géothermie, biomasse (biogaz), ...).

La chaleur est produite par une unité de production et ensuite transportée par un fluide caloporteur (généralement de l'eau surchauffée ou de la vapeur d'eau sous pression) dans divers lieux de consommation :

- logement ;
- bâtiments publics (scolaire, hospitalier...);
- immeubles de bureaux ;
- industrie ;
- ...

**Retrait :** Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

**Rez-de-Chaussée :** Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## S

**Servitudes :** En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol ou terrain naturel :** Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

**Souche de cheminée :** Partie extérieure du conduit de cheminée, visible sur le toit. Très importante pour l'efficacité du tirage, un chapeau ou un mitron la protège des intempéries et favorise l'évacuation des fumées.

**Sous-sol :** Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

**Stationnement aérien :** Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergola ou un préau.

## T

**Terrain ou unité foncière :** Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**Terrain d'assiette :** Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

**Terrain naturel :** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

**Toiture :** C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

**Toiture terrasse :** Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

## U

**Unité de chaleur :** voir réseau de chaleur.

**Unité foncière :** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

## V

**Volet :** voir persienne.

**Voie ouverte à la circulation :** rue, voie piétonne, espace vert, piste cyclable.

**Voie / Voirie de circulation :** Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. (*Article R110-2 du code de la route*).

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.