

Commune de
Francourville

Eure-et-Loir

1 rue de la Mairie - 28700 FRANCOURVILLE

1ère modification
du **Plan Local d'Urbanisme**



REGLEMENT

3

- ▶ PLU approuvé le 29 février 2008
- ▶ Prescription de la 1ère modification du PLU le 25 juin 2010
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 8 octobre 2013 au 7 novembre 2013
- ▶ 1ère modification du PLU approuvée le 13 décembre 2013

PHASE :
Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 13 décembre 2013

approuvant la 1ère modification du
plan local d'urbanisme
de la commune de Francourville

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Commune de Francourville

Plan local d'urbanisme

Règlement

(1^{ère} modification approuvée le 13.12.2013)

Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	6
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	12
Chapitre III - Règles applicables au secteur Ux	16
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1 AU	20
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 Aux	24
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU	28
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	30
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A	30
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	33
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N	33

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 - Champ d'application territorial

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

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

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

R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

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

Article R. 111-4

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

Article R. 111-15

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

Article R. 111-21

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

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

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

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

par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

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

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " 1AU " ;
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - les périmètres de secteur à participation ;
 - les projets d'intérêt général.

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

a) Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

J - Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme

Article 3 - Division du territoire en zones

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

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

Ces diverses zones figurent sur les plans de zonage.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1-7, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

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

Caractère de la zone

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

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

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

Section II conditions de l'occupation du sol

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 Surface et forme des unités foncières

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 12 Stationnement

Article 13 Espaces libres et plantations

Section III possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

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

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

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

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

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

- 1 Les constructions à usage d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- 2 Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- 4 La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant à la pièce 4.2 *Plan des immeubles et des espaces protégés au titre de l'article L 123-1.5.7° du code de l'urbanisme*, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
5. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1.5.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage, etc. Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.

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

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

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

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

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

Article Ua 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le bourg, le long des rues de l'Église, de la Mairie, de la Poste (exceptées les constructions situées entre le n°9 et 11 et le n°17 et le n°19), de Boinville, de la Chaumière (jusqu'au n°19), du Souvenir (entre la Mairie et la rue du Refuge), de la place Saint-Fiacre et de la cour aux Juifs, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade sur rue, de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis.

Le long des autres voies, les constructions principales peuvent être implantées soit :

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

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardin doivent être implantés en recul supérieur ou égal à 10 mètres.

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

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

Les constructions annexes, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout de toit, peuvent toutefois être implantés en limite séparative ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

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

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

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

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

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

Pour les unités foncières libres de toute occupation, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de leur superficie.

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

Article Ua 10 Hauteur des constructions

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

Toutefois, dans le bourg, le long des rues de l'Église, de la Mairie, de la Poste, de Boinville, de la Chaumière (jusqu'au n°19), du Souvenir (entre la Mairie et la rue du Refuge), de la place Saint-Fiacre et de la cour aux Juifs, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 m.

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

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- pour les constructions agricoles,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions

Prescriptions générales pour les constructions neuves

Toitures et couvertures:

Les toitures des constructions principales doivent comporter plusieurs versants de pente égale ou supérieure à 40°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions et annexes; celles-ci peuvent être à un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles d'aspect plat de teinte brun rouge.

Pour les constructions, les extensions et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m², d'autres matériaux sont admis, à l'exclusion de la tôle non teintée, et seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Toutefois, l'utilisation de zinc, ou de cuivre est autorisée pour les constructions principales et leurs annexes.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de construction d'abris de jardin, de vérandas ou de verrières.

Façades :

Dans le bourg, le long des rues de l'Église, de la Mairie, de la Poste, de Boinville, de la Chaumière (jusqu'au n°19), du Souvenir (entre la Mairie et la rue du Refuge), de la place Saint-Fiacre et de la cour aux Juifs, les façades des constructions principales seront construites en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés,

briques pilées...). Les encadrements des ouvertures devront comporter des briques apparentes ou des pierres naturelles ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants devront respecter l'unité d'aspect des bâtiments préexistants.

Sur les autres voies, les structures et façades des constructions, extensions et annexes pourront être dans des matériaux autres (bois,...)

Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Clôture:

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

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont des murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique. Les portails et portillons seront de forme droite. L'utilisation de plaques ou de planches de ciment est interdite.

Pour les nouvelles opérations d'ensemble, les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation présenteront une hauteur de 1,5 m et seront des dispositifs à claire-voie (murs bahuts surmontés de grille avec un tiers de mur bahut et deux tiers de grilles) doublées ou non de haies maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur de 2,20m.

Restauration et extensions de bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1.5.7°

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

Façades :

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

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

Toiture et couverture :

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

Pour les constructions agricoles, le matériau choisi pourra être identique à l'existant à l'exclusion de la tôle non teintée

Dans tous les cas, la pose de panneaux générant de l'énergie sera autorisée.

Devantures commerciales :

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

Article Ua 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitation : Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

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

Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Autres établissements : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Article Ua 13 Espaces libres et plantations

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est

pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

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

A. platanoides, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Cette zone correspond aux secteurs urbains récents du bourg, l'habitat y est majoritaire.

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

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

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

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

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage, etc. Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.

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

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

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

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

Article Ub 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées en recul de l'alignement, supérieur ou égal à 5 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardin doivent être implantés en recul supérieur ou égal à 10 mètres.

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

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en contiguïté d'une ou plus des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être à une distance inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout de toit, peuvent toutefois être implantées en limite séparative ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

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

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

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

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

Article Ub 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6m. De plus, pour ces constructions, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions

Toitures et couvertures:

Les toitures des constructions principales doivent comporter plusieurs versants de pente égale ou supérieure à 35°

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions et annexes; celles-ci peuvent être à un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles d'aspect plat de teinte brun rouge.

Pour les constructions, les extensions et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m², d'autres matériaux sont admis, à l'exclusion de la tôle non teintée, et seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Toutefois, l'utilisation de zinc, ou de cuivre est autorisée pour les constructions principales et leurs annexes.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

Façades :

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

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Clôture:

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

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

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

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur de 2,20 m.

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

Article Ub12 - stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitation:- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux et constructions à usage commercial :

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

Article Ub 13 Espaces libres et plantations

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

Chapitre III –

Règles applicables à la zone Ux

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

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

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

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

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

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage, etc. Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.

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

Article Ux 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**Eaux usées :**

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

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

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

Article Ux 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement supérieur ou égal à 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

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

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative.

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

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

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

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

Article Ux 10 Hauteur des constructions

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions

La **disposition des bâtiments** devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Le traitement volumétrique des immeubles devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Toitures et couvertures :

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

Façades :

Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardages Pvc, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits. Seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. Ces couleurs et tons seront choisis dans les, gris, bleu-gris, vert à l'exclusion de toute autre couleur.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Clôtures :

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

Les clôtures sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale d'un ton uni gris (référence Ral 7037 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent). Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles aux fins de dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques... La hauteur maximale de ces dispositifs est limitée à 1,80 m le long du domaine public et en limites séparatives ; une hauteur supérieure étant admise pour les poteaux d'angle.

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

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

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

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Bureaux: Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

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

Établissements industriels, artisanaux ou entrepôts :

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

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

Article Ux 13 Espaces libres et plantations

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

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprés (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprés (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IV - Règles applicables à la zone 1 AU

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

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

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

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

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

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AU 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage, etc. Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.

Les voies nouvelles de plus de 50 m de linéaire se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

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

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

Article 1 AU 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées en recul de l'alignement supérieur ou égal à 3 m et inférieur ou égal à 10 m.

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

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière. L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1 AU 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles. Pour les constructions groupées et présentant une unité de conception architecturale de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions

Prescriptions générales

Toitures et couvertures:

Les toitures des constructions principales doivent comporter plusieurs versants de pente égale ou supérieure à 35° et être couvertes en ardoises ou en tuiles d'aspect plat de teinte brun rouge.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions et annexes; celles-ci peuvent être à un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10° et être couvertes par d'autres matériaux, de teinte ardoise ou brun rouge à l'exclusion de la tôle non teintée.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de construction de vérandas ou de verrières.

Façades :

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

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Clôture :

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

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

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

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Article 1AU12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Un local destiné au stationnement de deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Bureaux et constructions à usage artisanal et commercial: une surface égale au moins à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Article 1 AU 13 Espaces libres et plantations

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol Article 1 AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V

Règles applicables à la zone 1 AUx

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

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

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

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

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

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUx 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage, etc. Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.

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

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

Article 1 AUx 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement égal ou supérieur à 10m

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

Article 1 AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative.

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

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

Article 1 AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

Article 1 AUx 10 Hauteur des constructions

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 AUx 11 Aspect extérieur des constructions

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

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

Toitures et couvertures :

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

Facades :

Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardages Pvc, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits. Seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. Ces couleurs et tons seront choisis dans les beige, gris, bleu-gris, vert-gris à l'exclusion de toute autre couleur.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Clôtures :

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

Les clôtures sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale d'un ton uni gris (référence Ral 7037 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent). Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles aux fins de dissimuler les aires de stockage, les locaux techniques... La hauteur maximale de ces dispositifs est limitée à 1,80 m le long du domaine public et en limites séparatives ; une hauteur supérieure étant admise pour les poteaux d'angle.

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

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

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

Article 1 AUx 12 Stationnement**Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Règles applicables à chaque type de construction

Bureaux : Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

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

Établissements industriels, artisanaux ou entrepôts :

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

Autres établissements :

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

Article 1 AUx 13 Espaces libres et plantations

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

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

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI

Règles applicables à la zone 2 AU

Il s'agit d'une réserve foncière.

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

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

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

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

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 AU 3 Accès et voirie

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

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

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

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 12 Stationnement

Article non réglementé.

Article 2 AU 13 Espaces libres et plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

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

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

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

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

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

1 Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;

2 les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;

3 les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

4 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques ;

5 L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage, etc. Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.

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

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

Article A 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à un recul de l'alignement égal ou supérieur à 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

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

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur des constructions

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

Article A 11 Aspect extérieur des constructions**Prescriptions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines. Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

Matériaux

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres,

par exemple Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Article A 12 Stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

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

Le secteur Nc correspond au cimetière.

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

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

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

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

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

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

1 Les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont situés au moins à 50 m des zones U et AU ;

2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

3 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques (notamment ceux nécessaires pour l'exploitation agricole) ;

4 L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Sont seuls autorisés en secteur Nc

1 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

Sont seuls autorisés en secteur Ne

1 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

Sont seuls autorisés en secteur Ni

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, de protection civile, brancardage, etc. Ces voies doivent avoir un minimum de 4,50 m de largeur.

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

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

Article N 5 Surface et forme des unités foncières

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement égal ou supérieur à 6 m

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement.

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

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

En secteur Nc, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ne, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ni, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

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

Article N 10 Hauteur des constructions

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

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, ...),
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'intégrer au paysage et ne pas porter atteinte à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Clôtures :

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

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

Article N 12 Stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

LEXIQUE

Accès : L'accès est un espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de la protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de leur entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

Pour le département d'Eure-et-Loir **l'arrêté préfectoral n°2009 0255 du 15 avril 2009** fixe les seuils.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle entre l'unité foncière assiette du projet et l'emprise du domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Cour :

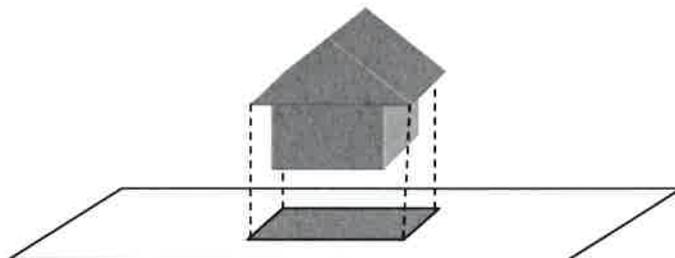
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

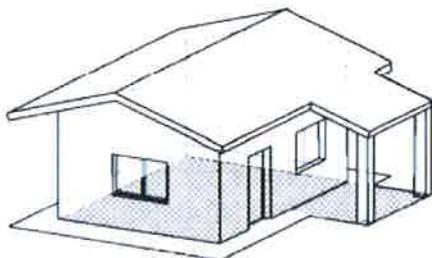
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

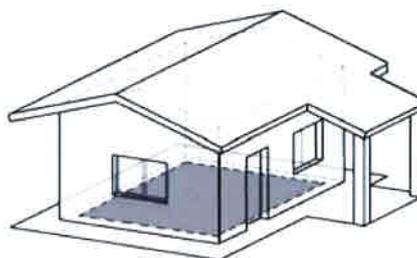
L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Emprise au sol



Surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

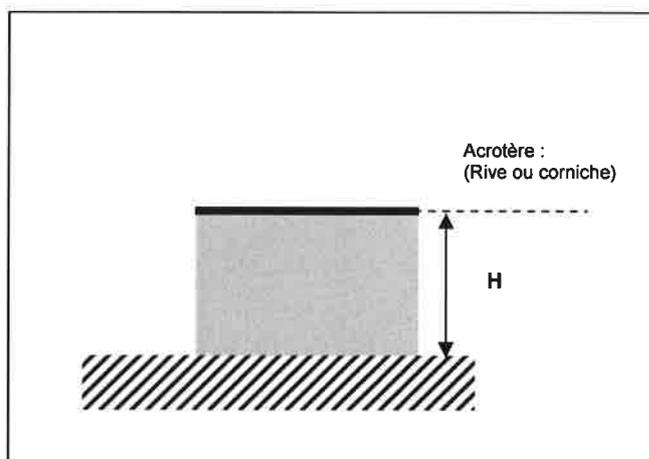
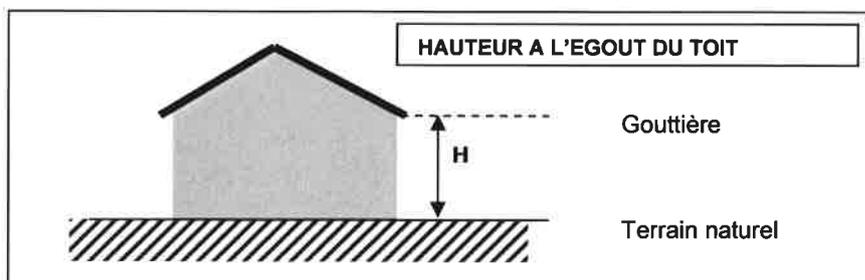
Ainsi La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

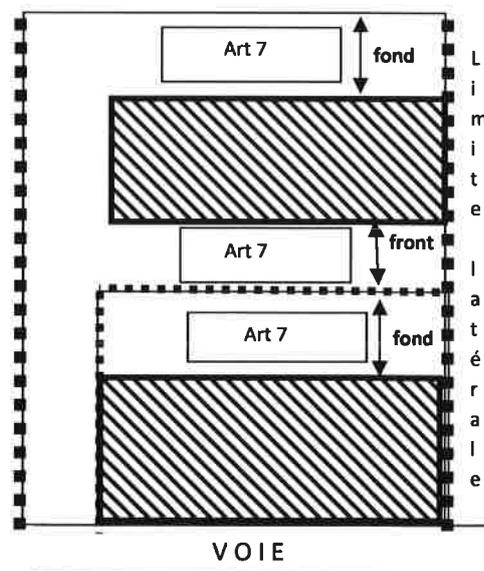


Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



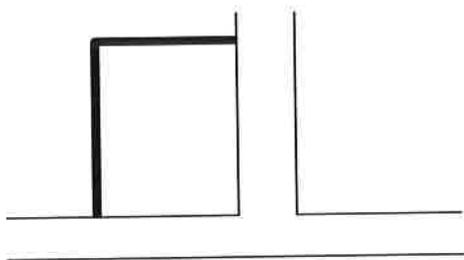


Fig 1

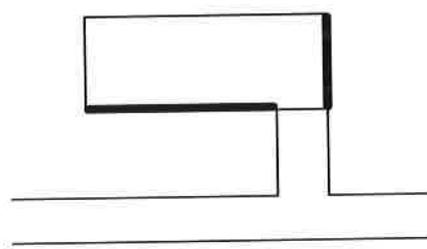


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

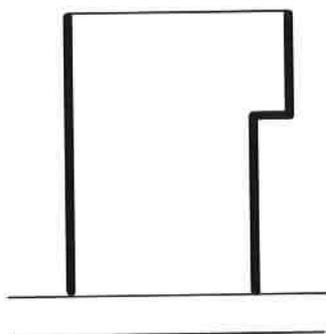


Fig 3

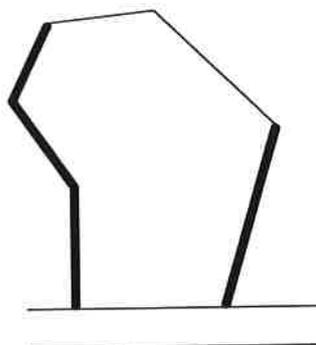


Fig 4

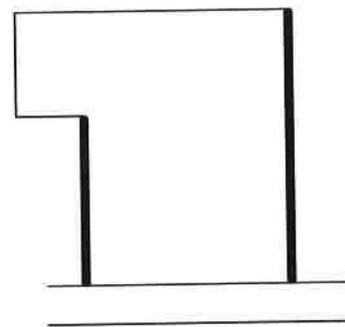


Fig 5

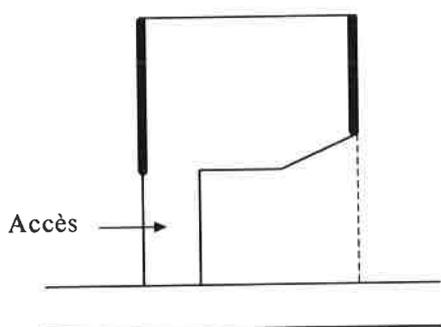


Fig 6

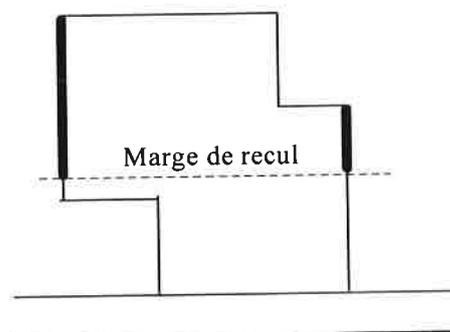


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

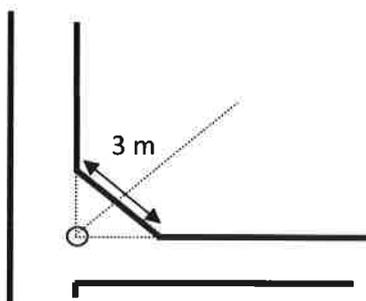
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique de la voie ou de l'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, balcon exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

Depuis le 1er mars 2012, la "surface de plancher" définie à l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme doit être utilisée en lieu et place de la surface de plancher hors œuvre brute (Shob) et de la surface de plancher hors œuvre nette (Shon), jugées complexes, peu représentatives de la surface des constructions et peu favorables à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

« Art. R. 112-2.-La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Unité foncière(ou terrain):

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.