

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

7

- ▶ Engagement de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme le 26 mai 2025
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 10 novembre au 12 décembre 2025
- ▶ Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 janvier 2026

PHASE :

Approbation



4 bis, rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 29 janvier 2026

approuvant la modification de
droit commun du plan local
d'urbanisme
de la commune d'Amilly

Le Maire,

Table des matières

1	PREAMBULE	4
1.1	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
1.2	QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?	4
1.3	UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRES ZONES	6
1.3.1	LES ZONES URBAINES	6
1.3.2	LES ZONES A URBANISER.....	6
1.3.3	LA ZONE AGRICOLE.....	6
1.3.4	LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	6
1.4	ORGANISATION DU REGLEMENT	7
1.4.1	ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	7
1.4.2	ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE	7
1.4.3	ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE.....	7
1.4.4	ARTICLE 4 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	7
1.4.5	ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	7
1.5	LE LEXIQUE ASSOCIE	8
2	PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	12
2.1	LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)	12
2.2	LES AUTRES LEGISLATIONS	13
2.2.1	LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	13
2.2.2	LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT	13
2.3	LES AUTRES ELEMENTS.....	13
2.3.1	LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET.....	13
2.3.2	LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE	14
2.3.3	LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS.....	14
2.3.4	LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	14
2.3.5	LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES	15
2.4	LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE.....	15
2.4.1	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	15
2.4.2	QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE.....	16
2.4.3	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	17
2.4.4	STATIONNEMENT	17
2.4.5	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS.....	18
2.4.6	LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	19

3	PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
3.1	LA ZONE Ua.....	20
3.1.1	Ua ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	20
3.1.2	Ua ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	21
3.1.3	Ua ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	22
3.1.4	Ua ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	23
3.1.5	Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	23
3.2	LA ZONE Ub	25
3.2.1	Ub ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	25
3.2.2	Ub ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	26
3.2.3	Ub ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	26
3.2.4	Ub ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	28
3.2.5	Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	28
3.3	LA ZONE Ux.....	29
3.3.1	Ux ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	29
3.3.2	Ux ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	30
3.3.3	Ux ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	30
3.3.4	Ux ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	30
3.3.5	Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	31
4	PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
4.1	LA ZONE 1AU	32
4.1.1	1AU ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	32
4.1.2	1AU ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	33
4.1.3	1AU ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE.....	33
4.1.4	1AU ARTICLE 4 : Qualité environnementale.....	35
4.1.5	1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	35
	LA ZONE 1AUx.....	36
4.1.6	1AUx ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	36
4.1.7	1AUx ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	37
4.1.8	1AUx ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	37
4.1.9	1AUx ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	37
4.1.10	1AUx ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	38
5	PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	39
5.1	LA ZONE A.....	39
5.1.1	A ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	39

5.1.2	A ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	41
5.1.3	A ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	42
5.1.4	A ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	42
5.1.5	A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	42
6	PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	43
6.1	LA ZONE N.....	43
6.1.1	N ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43
6.1.2	N ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	44
6.1.3	N ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	44
6.1.4	N ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	45
6.1.5	N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	45
7	ANNEXES	46
7.1	CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE.....	46
7.1.1	CONDITION 1	46
7.1.2	CONDITION 2	46
7.1.3	CONDITION 3	46
7.2	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (voir pièce 4.2)	46

1 PREAMBULE

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Amilly.

1.2 QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». -Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30 -

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39 -

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41 -

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41 -

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41 -

> Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

> Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 -

- > Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -
- > Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -
- > Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -
- > Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43 -
- > Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- > Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques e définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- > Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- > Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- > Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43 -
- > Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 -
- > Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -
- > Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 -

1.3 UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRES ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

1.3.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- La zone **Ua**, qui correspond aux secteurs anciens du village caractérisé par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue.
La zone Ua comprend un secteur Uac qui correspond au secteur commerçant.
- La zone **Ub**, qui correspond aux extensions urbaines récentes de typologie majoritairement pavillonnaires
- La zone **Ux**, qui correspond aux zones urbaines à vocation d'activités

1.3.2 LES ZONES A URBANISER

- La zone **1AU**, qui correspond aux secteurs d'extension à dominante habitat
- La zone **1AUx**, qui correspond aux secteurs d'extension à vocation d'activités

1.3.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- une zone **A**, qui correspond à la zone agricole
- un secteur **Ac**, qui correspond à la zone agricole des secteurs d'écarts à vocation commerciale

1.3.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone naturelle et forestière correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*

2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ». -Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- une zone **N**, qui correspond à la zone naturelle
- un **secteur Ne**, qui correspond aux zones naturelles accueillant des équipements ;
- un **secteur Nc**, qui correspond au cimetière

1.4 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

1.4.1 ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

1.4.2 ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

1.4.3 ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

1.4.4 ARTICLE 4 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

1.4.5 ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

1.5 LE LEXIQUE ASSOCIE

LEXIQUE RELATIF À L'HABITAT

HÉBERGEMENT

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination du « Logement » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

LOGEMENT

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

LEXIQUE RELATIF AU COMMERCE ET ACTIVITE

ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

CAMPING ET HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

CINÉMA

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

COMMERCE DE GROS

Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

HÉBERGEMENT HÔTELIER

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

RESTAURATION

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

LEXIQUE RELATIF AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les

constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

SALLE D'ART ET DE SPECTACLES

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

BUREAU

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION

Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ENTREPÔTS

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

INDUSTRIE

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

LEXIQUE RELATIF AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

EXPLOITATION AGRICOLE

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

EXPLOITATION FORESTIÈRE

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

LES CARRIÈRES

Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Changement de la destination de la construction.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.

TERMINOLOGIES TECHNIQUES

ACCÈS

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande constructible correspond à la première portion de la parcelle à partir de l'emprise publique. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible est donc inconstructible.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Coefficient qui décrit la proportion des surfaces non imperméabilisées par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet notamment de maximiser la gestion des eaux de pluies sur site et de garantir un minimum de surface plantée.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriel, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite opposée à la voie.

LA HAUTEUR À L'ÉGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLE

Les limites séparatives d'une parcelle sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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. - Article R111-22 du Code de l'Urbanisme -

DIVERS

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme -

RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme -

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- Article R111-47 -

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars.

2 PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME

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 R111-4 DU CODE DE L'URBANISME

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 R111-25 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE L111-23 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.2 LES AUTRES LEGISLATIONS**2.2.1 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU.

2.2.2 LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

La commune d'Amilly est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral n° DDT28-SERBAT-BBAQC // 16-11-24 // Classement sonore relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres en Eure et Loir. L'arrêté est annexé au présent PLU.

2.3 LES AUTRES ELEMENTS**A. LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES**

Sont soumis à déclaration préalable :

- > Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées ;
- > L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- > Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- > L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- > L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- > Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- > Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- > Les affouillements et exhaussements du sol ;
- > Les défrichements des terrains boisés non classés.

2.3.1 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET**A. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soient :

- Zone Ub – rue de la gare. Changement de destination de bâtiments agricoles
- Zone 1AU du village
- Zone 1AU de Dondainville

2.3.2 LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

A. LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Interdiction de s'implanter à moins de 30m d'un EBC, quelle que soit la nature de la construction.

B. LES ZONES HUMIDES

1. Toutes constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement seront limitées par les contraintes imposées par la présence de zones humides, à l'exception de :

- > Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- > A la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- > A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- > A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.3.3 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

A. TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

2.3.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

A. LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

B. LES ELEMENTS PAYSAGERS À PRÉSERVER

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ainsi, toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

2.3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Le territoire communal est soumis à des risques qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire et dont les réglementations associées doivent être prises en compte.

2.4 LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

2.4.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

B. IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

C. IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

E. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur ou d'emprise au sol.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

2.4.2 QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

B. MATÉRIAUX ET TEINTES DES TOITURES ET FAÇADES

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les façades des habitations devront respecter la gamme de couleur utilisées dans l'environnement.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures des constructions sont prohibés.

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

C. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les dispositions édictées dans le règlement relatives aux toitures, aux parements extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine novatrice et d'intérêt ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, ...) sous réserve, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions, ...).

2.4.3 QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable, un arbre d'essence noble ou une espèce protégée doit être préservée.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent proposer une végétalisation harmonieuse.

2.4.4 STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² incluant les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les dispositions citées sont à titre indicatif et applicables lorsque le règlement le précise.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement.
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

2.4.5 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

A. LES ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

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

B. LA GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

C. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

D. LA GESTION DES EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

E. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

2.4.6 LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Toute construction d'habitation présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation.

Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Les fonds de vallée doivent être protégés de toute intervention. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations.

3 PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1 LA ZONE Ua

La zone **Ua** correspond au centre ancien du village caractérisé par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Il définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

3.1.1 Ua ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ua
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
Condition : Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à la diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc., dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

3.1.2 Ua ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter vis-à-vis des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 2 mètres.

Toutes les constructions et annexes d'une emprise au sol supérieure à 20m² doivent être implantées dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir du domaine public.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées en décrochement, la construction à créer doit être alignée sur la façade du bâtiment de moindre retrait.

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions doivent s'implanter sur une au moins des limites. En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'EMPRISE AU SOL

En zone Ua, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière, exception faite du secteur Uac à vocation commerciale qui ne fait pas l'objet de règles.

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

Les extensions des constructions agricoles existantes sont limitées à une hauteur maximum de 10 mètres.

E. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

La hauteur des annexes, mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à un maximum de 3 mètres mesuré à l'égout du toit.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

L'emprise totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder une emprise maximale de 50% du bâti initial.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.
2. La construction des sous-sols est interdite.

3.1.3 Ua ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions doivent être à pente avec au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 35°,

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;
- Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;
- Dans le cas de constructions à usage commercial ou d'équipements publics ou privés ;
- Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.

B. LES FAÇADES

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des sables locaux et des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche...), éventuellement additionnée de brique pilée. Les enduits auront une finition grattée ou talochée broyée ou éponge ou projetée au balai.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits. En ce qui concerne les pans de bois, la structure ne pourra être apparente que si l'aspect du bois le permet.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront en harmonie de ton avec la façade.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être encastrés et donc que les coffres ne soient pas visibles depuis l'espace public.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

C. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer les éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...).

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine. Les volets roulants saillants en façade sont interdits.

D. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être restaurés à l'identique (hauteur, traitement de faitage, aspect, ...)

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

- Des murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum, et de 0,25 mètres d'épaisseur minimum,
- Des dispositifs constitués de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur limitée à 1,80 mètres de hauteur maximum et comportant ou non un mur bahut.

Lorsque le terrain est limité par un talus, la hauteur de la clôture sera comptée à partir du haut du talus.

3.1.4 Ua ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière exception faite des surfaces commerciales en secteur Uac.

3.1.5 Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement.

- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

3.2 LA ZONE Ub

La zone **Ub** correspond au tissu bâti de faubourg construit dans la continuité des parties anciennes et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

3.2.1 Ub ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

3.2.2 Ub ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter vis-à-vis des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.

Les constructions doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Toutes les constructions et annexes d'une emprise au sol supérieure à 20m² doivent être implantées dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir du domaine public.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 30% de la superficie pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 40% de la superficie pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit ou à 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

E. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

La hauteur des annexes, mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 50% du bâti initial.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. *Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.*
2. *La construction des sous-sols est interdite.*

3.2.3 Ub ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions doivent être :

- A pente avec au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 35°,
- En terrasse sur toute ou partie de la construction ; cette terrasse doit être non accessible.

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, en chaume, tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule. L'utilisation du zinc est permise.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat à la condition d'être en harmonie avec l'environnement et les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois pour les annexes et abris de jardins.

La tôle ondulée est interdite.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- *Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;*
- *Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;*
- *Dans le cas de constructions à usage commercial ou d'équipements publics ou privés ;*
- *Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*

B. LES FAÇADES

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

C. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.2 mètre à 0.80 mètre auquel pourra s'ajouter tout dispositif constitué de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie jusqu'à une hauteur de 1.60 mètre.

Les portails seront limités à la même hauteur.

3.2.4 Ub ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé :

- à 30% de la superficie pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 20% de la superficie pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

3.2.5 Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement à l'intérieur des clôtures de la propriété,
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

3.3 LA ZONE Ux

La zone Ux définit un secteur destiné à recevoir des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

3.3.1 Ux ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ux
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V*
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

3.3.2 Ux ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul d'un minimum de 30 m par rapport à l'axe de la RN1154

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

C. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie pour les terrains.

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 15 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale Notre Dame de Chartres, tout point de toute construction doit se conformer aux dispositions de la Directive Paysagère.

3.3.3 Ux ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées sous forme d'un grillage

La hauteur absolue des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

3.3.4 Ux ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière.

3.3.5 Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Entrepôt : - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher

Pour les établissements commerciaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente,
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

4 PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4.1 LA ZONE 1AU

La zone 1AU définit les secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

4.1.1 1AU ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

4.1.2 1AU ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres

Toutes les constructions et annexes d'une emprise au sol supérieure à 20m² doivent être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir du domaine public.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une limite OU en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 30% de la superficie pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 40% de la superficie pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit ou à 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

E. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

La hauteur des annexes, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 50% du bâti initial.

4.1.3 1AU ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions doivent comporter :

- des versants de pente égale ou supérieure à 35°,
- une terrasse, si elle est justifiée au regard de la conception architecturale du projet.

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule. L'utilisation du zinc est permise.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat à la condition d'être en harmonie avec l'environnement et les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois pour les annexes et abris de jardins.

La tôle ondulée est interdite.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- *Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;*
- *Dans le cas de constructions d'équipements publics ou privés ;*
- *Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*

B. LES FAÇADES

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

C. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées :

- Les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre auquel pourra s'ajouter tout dispositif constitué de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie jusqu'à une hauteur de 1,60 mètres.
- Les clôtures constituées de grilles, grillages limitées à 1,60 mètres de hauteur maximum.

Les portails seront limités à la même hauteur.

4.1.4 1AU ARTICLE 4 : Qualité environnementale

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé :

- à 30% de la superficie pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 20% de la superficie pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

4.1.5 1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement à l'intérieur des clôtures de la propriété auxquelles pourront s'ajouter une ou deux places réalisées sous la forme de « place de midi », non clôturées.

Dans les lotissements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 100% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;

- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

LA ZONE 1AUx

La zone 1AUx définit un secteur destiné à recevoir des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

4.1.6 1AUx ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUx
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V*
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

4.1.7 1AUx ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul d'un minimum de 30 m par rapport à l'axe de la RN1154

C. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

D. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie pour les terrains.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 15 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale Notre Dame de Chartres, tout point de toute construction doit se conformer aux dispositions de la Directive Paysagère.

4.1.8 1AUx ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

F. LES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées sous forme d'un grillage

La hauteur absolue des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

4.1.9 1AUx ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

G. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

H. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière.

4.1.101AUx ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Entrepôt : - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher

Pour les établissements commerciaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente,
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

5 PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

5.1 LA ZONE A

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur **Ac** à vocation commerciale où seules extensions mesurées sont autorisées et un secteur **As** correspondant au STECAL du hameau de Dondainville.

5.1.1 A ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	Ac	As
Exploitation agricole	V	X	X
<u>Sont autorisées :</u> - Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc. - Les logements de fonction des exploitants agricoles ainsi que leur extension, - Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique, s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au document graphique, sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole			
Exploitation forestière	X	X	X
Logement	V*	X	V
<u>Sont autorisées sous conditions en zone A :</u> - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.			
Hébergement	X	X	V
Artisanat et commerce de détail	X	V*	X
<u>Sont autorisées sous conditions en secteur Ac:</u> - Les extensions des constructions existantes à usage d'artisanat et de commerce, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. - Les annexes des constructions existantes à usage d'artisanat et de commerce, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.			
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V

<u>Sont autorisées sous conditions en secteur Ac:</u> • Les extensions des constructions existantes à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. • Les annexes des constructions existantes à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 40m2 et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.			
Hébergement hôtelier	X	X	X
Cinéma	X	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	X
<u>Sont autorisées sous conditions :</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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,			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	V
Équipements sportifs	X	X	V
Autres équipements recevant du public	V	X	V
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

5.1.2 A ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

En zone A et en secteur Ac, les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

En secteur As, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 3 m de l'alignement.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone A et en secteur Ac, toute construction de quelque nature doit être éloignée des limites séparatives d'une distance équivalente à la moitié de sa hauteur et d'au minimum 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux prolongements des bâtiments existants.

En secteur As, les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait supérieur ou égal à 3 m.

C. L'EMPRISE AU SOL

En secteur As, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie des terrains

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit ou à 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Pour les constructions agricoles, la hauteur n'est pas réglementée.

Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

E. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 50% du bâti initial.

5.1.3 A ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions autres qu'à usages d'activités agricoles doivent être :

- A pente avec au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 35°,
- En terrasse sur toute ou partie de la construction ; cette terrasse doit être non accessible et végétalisée.

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques. L'utilisation du zinc est permise.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat à la condition d'être en harmonie avec l'environnement et les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois pour les annexes et abris de jardins.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- *Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;*
- *Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*
- *Dans le cas de constructions d'équipements publics ou privés.*

B. LES CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible.

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

En cas de murs pleins existants, leur prolongement sera autorisé.

5.1.4 A ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

5.1.5 A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisés par dérogations, devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En secteur As, pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement par logement

6 PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

6.1 LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique, de l'existence d'une activité forestière, de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend deux secteurs **Nc** dédié au cimetière et **Ne** à vocation d'équipements

N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

6.1.1 N ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	N	Nc	Ne
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	V*	X	X
<u>Condition :</u> Les abris pour animaux s'il s'agit de structures légères et sans fondations, et si leur surface est inférieure ou égale à 30m ²			
Exploitation forestière	V	X	X
HABITATION			
Logement	V*	X	X
<u>Condition :</u> En zone N sont autorisés : - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	X
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	X
<u>Condition :</u> En zone N sont autorisés : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauve-			

espaces naturels et des paysages			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	V*	X	X
En secteur Ne sont autorisés : Les constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs et sportifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des naturels et des paysages..			
Autres équipements recevant du public	V*	V*	V*
Les constructions et installations recevant du public, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des naturels et des paysages.			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

6.1.2 N ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR SA PARCELLE

L'implantation du bâti n'est pas réglementée.

B. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit.

Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

C. LES ANNEXES

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale. La surface totale de toutes les annexes ne pourra pas excéder 20m².

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Les annexes ne sont autorisées que pour les constructions existantes présentes en zone N.
2. Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder une emprise maximale de 20m².

6.1.3 N ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

L'aspect des constructions et installations autorisées en application de l'article 1 sera minutieusement examiné en fonction de l'emplacement choisi et de l'intégration dans le paysage tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

A. LES CLÔTURES

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

En zone Nc, les clôtures pourront être constituées de murs d'apparence anciens à moellons ou de haies vives doublées ou non d'un grillage.

6.1.4 N ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues.

B. IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

6.1.5 N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisés par dérogations, devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans l'**ensemble de la zone N**, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

7 ANNEXES

7.1 CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE

7.1.1 CONDITION 1

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS À VOCATION AGRICOLE AUTORISÉ QUE LORSQUE CEUX-CI :

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

7.1.2 CONDITION 2

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

7.1.3 CONDITION 3

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

7.2 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (voir pièce 4.2)