

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLUiH approuvé le 12 mai 2025

Modification simplifiée N°1 prescrite le 26 janvier 2026



I. INTRODUCTION

Accusé de réception exécutoire

Réception par le préfet : 02/02/2026

Publication : 02/02/2026

1.1. Présentation du territoire

Depuis le 1er janvier 2017, la communauté de communes du Grand Châteaudun est l'un des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. Elle regroupe 23 communes et environ 40 000 habitants sur près de 790 km², dans un territoire majoritairement rural structuré autour de la ville-centre de Châteaudun.

Le Grand Châteaudun est une communauté de communes à fiscalité propre, compétente notamment en matière de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), document approuvé qui couvre l'ensemble de ses communes membres. Son territoire relève du SCoT du Dunois, porté à l'échelle de plusieurs EPCI, qui fixe les grandes orientations en matière d'urbanisation, de mobilité, de développement économique et de préservation des espaces agricoles et naturels. Il s'inscrit dans le SRADDET Centre-Val de Loire, qui décline les objectifs nationaux en matière de transition écologique, de réduction de la consommation d'espaces et d'organisation des mobilités à l'échelle régionale.

La communauté de communes se situe au sud du département d'Eure-et-Loir, à la jonction entre le Bassin parisien et le Perche, et bénéficie d'une position de carrefour entre Chartres, Orléans, Vendôme et Le Mans via la RN10 et l'axe ferroviaire Paris-Tours. Châteaudun constitue un pôle urbain de niveau intermédiaire qui polarise une grande partie des déplacements domicile-travail et des services (santé, enseignement, équipements sportifs et culturels) pour le Dunois. Le territoire connaît toutefois une tendance démographique orientée à la baisse (de l'ordre de -0,6%/an entre 2014 et 2020), liée à un déficit migratoire et à un vieillissement de la population, ce qui conduit l'intercommunalité à travailler sur l'attractivité résidentielle et économique dans le cadre du PLUiH et des politiques d'habitat.

Le Grand Châteaudun s'appuie sur un tissu économique diversifié : agriculture céréalière structurante, petites et moyennes industries, logistique et services, appuyés sur plusieurs zones d'activités intercommunales dont certaines font l'objet d'extensions ou de requalification dans le PLUiH. Le projet de PLUiH prévoit une consommation totale d'environ 178,8 ha à l'horizon 2036, dont 48,9 ha pour l'habitat et 129,9 ha pour les activités économiques, en nette réduction par rapport au premier projet et en cohérence avec l'objectif de division par deux du rythme d'artificialisation prévu par la loi Climat et Résilience. Le document intègre un encadrement plus strict des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) et une hiérarchisation de l'armature urbaine afin de concentrer l'urbanisation dans les pôles structurants tout en limitant le mitage des espaces agricoles.

Les surfaces agricoles représentent plus de 80% de la superficie de la communauté de communes, essentiellement en grandes cultures, tandis que les boisements couvrent moins de 10% du territoire. Ces espaces ouverts, auxquels s'ajoutent les vallées de la Conie, du Loir et de leurs affluents, constituent des réservoirs de biodiversité, des zones d'expansion des crues et des paysages structurants à l'échelle du SCoT du Dunois. Le PLUiH identifie des continuités écologiques (corridors boisés, ripisylves, haies, mares) et prévoit des mesures de préservation et de restauration, notamment le maintien des trames vertes et bleues, la limitation de l'urbanisation dans les fonds de vallées et la protection de secteurs à enjeux (zones humides, sites Natura 2000, ZNIEFF, etc.)

1.2. Historique du PLUiH

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Grand Châteaudun a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 mai 2025, et entré en vigueur le 20 juin 2025

Le PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1.3. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLUiH vise principalement à corriger des erreurs matérielles sur les plans de zonage et clarifier et/ou compléter le règlement à savoir :

- Le règlement graphique (zonage de la commune de Brou)
- Le règlement écrit (dispositions générales, dispositions particulières et annexes) ;
- Ajout de changements de destination
- Suppression d'éléments de patrimoine sur la commune de Châteaudun en vue de l'approbation du PVAP du SPR de Châteaudun

1.4. Etapes de la procédure

En application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté du Président engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH du Grand Châteaudun et délibération définissant les modalités de mise à disposition du public en date du 26 janvier 2026 ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°1 du PLUH du Grand Châteaudun, en février 2026, aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le Code de l'urbanisme (L.132-7 et L.132-9), et aux 23 communes concernées par le PLUiH, avant la mise à disposition du public ;
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition au siège du Grand Châteaudun et dans les mairies des 23 communes concernées par le PLUiH. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUiH, et le cas échéant des avis exprimés par les PPA et les communes, au siège du Grand Châteaudun et dans les mairies des 23 communes concernées du **23 mars 2026 30 avril 2026 inclus**, soit plus d'un mois ;
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public, des communes et/ou des personnes publiques associées (PPA) ;
- Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUiH du Grand Châteaudun par délibération du conseil communautaire ;
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUiH : affichage au siège du Grand Châteaudun et dans les mairies des 23 communes concernées pendant un mois, publication d'un avis dans un journal local.

II- JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUiH

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Région Centre-Val de Loire
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet, 02/02/2026
Article L.153-41 du Code de l'urbanisme

En vertu de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) est utilisée lorsque la modification a pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (*pour un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat*).

La procédure doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, est quant à elle requise dans le cadre :

- des cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- des cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- des cas prévus au II de l'article L. 153-31 (*à savoir changer les orientations du PADD ou modifier les règles relatives à l'affectation et à l'usage des sols ainsi qu'à la destination des constructions, lorsque ces modifications auront pour objet de soutenir le développement des énergies renouvelables ou pour permettre l'identification des zones d'accélération*).

→ Les changements apportés à travers ce projet de modification simplifiée du PLUiH (correction d'erreurs matérielles, précision de dispositions réglementaires) entrent dans les champs d'application précédemment cités. De ce fait, le PLUiH du Grand Châteaudun peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

III - SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

Chaque page se présente de la manière suivante :

- à gauche, l'encadré gris reprend le texte actuellement en vigueur dans le PLUiH avec le/les secteurs concernés par la modification ;
- à droite, l'encadré bleu contient la rédaction proposée et met en évidence les modifications apportées en rouge avec le/les secteurs concernés par la modification
- En bas de page, un encadré vert en donne une synthèse ainsi que leur impact (*commune concernée : une commune, plusieurs communes ou l'ensemble du Grand Châteaudun*).

REGLEMENT ECRIT : LINEAIRES COMMERCIAUX

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UH

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Les vitrines commerciales ainsi que les services (aides à la personnes, services publics, ...) existants doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, ~~UH~~

Suppression du secteur UH (secteur de hameau) car il n'y a aucun linéaire commercial dans les hameaux.

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme (concerne uniquement les communes de Cloyes-sur-le-Loir, La Bazoche-Gouët et Châteaudun) :

- Les vitrines commerciales ainsi que les services (aides à la personnes, services publics, ...) existants doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Allègement et clarification rédactionnelle. Cette modification vise à recentrer le règlement sur les communes effectivement concernées et lever les doutes exprimés par certaines communes non impactées

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : MATERIAUX DE FACADES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UH, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci..

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement. La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après : L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UH, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci..

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement. La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après : L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Pour les constructions d'annexes, notamment les abris de jardin, les matériaux bois, métal ou matériaux composites sont admis à condition de présenter un aspect mat ou satiné, non réfléchissant, et des teintes sobres et soutenues (gammes de gris, bruns, verts ou teintes proches des tons ocrés), excluant toute couleur vive ou criarde et le blanc pur. Ces annexes doivent être traitées de manière à ne pas contraster fortement avec la construction principale et leur environnement immédiat.

Les vérandas* et serres à structure permanente* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Allègement et clarification. Cette modification vise à élargir les matériaux autorisés pour les abris de jardin (tôle, bois préfabriqués) au-delà des seules constructions en dur, répondre aux difficultés pratiques rencontrées par les administrés qui ne pouvaient pas implanter d'abris standards du commerce

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : MATERIAUX DE TOITURES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Ils doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;

o Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;

o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;

o Les toitures végétalisées.

- Pour les annexes, les extensions et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :

o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;

o Le bac acier ou matériau d'aspect similaire est permis ;

o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Ils doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;

o Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;

o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;

o Les toitures végétalisées.

- Pour les annexes, les extensions et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :

o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;

o Le bac acier ou matériau d'aspect similaire est permis ;

o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les vérandas* et serres à structure permanente* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Clarification du règlement pour les vérandas et serres permanentes qui sont affranchies des règles concernant les matériaux de toitures.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : FORMES ET VOLUMES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UB, UC, UD, UH, 1AUB2, 1AUC, A et N

Formes et volumes (exemple avec la zone UD)

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone UD, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;

A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;

- Les toitures terrasses et monopentes à l'exception du secteur UD2 où ces dernières doivent répondre aux conditions ci-dessous.

En zone UD2, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m2 d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UB, UC, UD, UH, 1AUB2, 1AUC, A et N

Formes et volumes (exemple avec la zone UD)

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone UD, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;

A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;

- Les toitures terrasses et monopentes à l'exception du secteur UD2 où ces dernières doivent répondre aux conditions ci-dessous.

En zone UD2, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m2 d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* **et serres à structure permanente*** peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

REGLEMENT ECRIT : ANNEXES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : A et N

Emprise au sol et densité

Pour les zones N, les extensions des constructions à usage d'habitation doivent :

- Être $\leq 40\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise du bâtiment existant est $\geq 100\text{m}^2$ et dans la limite de 40m^2 ;
- Être $\leq 60\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise au sol du bâtiment existant est $\leq 100\text{m}^2$, dans la limite de 40m^2 .

Pour les annexes des constructions d'habitation en zone N :

- Les annexes supplémentaires ne devront pas dépasser 20 m^2 maximum et devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : A et N

Emprise au sol et densité

Pour les zones N, les extensions des constructions à usage d'habitation doivent :

- Être $\leq 40\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise **au sol** du bâtiment existant est $\geq 100\text{m}^2$ et dans la limite de 40m^2 ;
- Être $\leq 60\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise au sol du bâtiment existant est $\leq 100\text{m}^2$, dans la limite de 40m^2 .

Pour les annexes des constructions d'habitation en zone N :

Sur une même parcelle, la construction d'une annexe de type bâti (garage, abri, atelier...) est autorisée dans la limite maximale de 20 m^2 d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUiH. La réalisation de plusieurs annexes bâties reste possible, mais leur surface cumulée ne pourra jamais dépasser 20 m^2 pendant la période d'application du document d'urbanisme.

La construction d'une annexe de type piscine est possible dans la limite de 40 m^2 d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUiH. Plusieurs piscines ou bassins peuvent être réalisés, mais leur emprise au sol cumulée ne devra pas dépasser 40 m^2 au total pendant la période d'application du PLUiH.

Les piscines découvertes, ainsi que celles couvertes par un abri d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, sont comptabilisées uniquement par la surface du bassin dans le calcul de l'emprise au sol. Les margelles, plages ou terrasses attenantes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Pour les piscines couvertes par un abri d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètre créant de la surface de plancher, la surface à prendre en compte correspond à l'équipement (bassin, abri ou local technique) qui génère le plus d'emprise au sol ou de surface de plancher.

~~Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.~~(déjà mentionné dans le paragraphe zone d'implantation)

IMPACT DE LA MODIFICATION : Il s'agit d'un allègement du règlement écrit et d'une clarification de la rédaction du règlement pour les annexes avec une distinction entre les annexes types abris de jardin et annexes types piscines.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

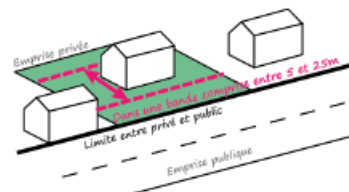
Texte d'origine :

Secteurs concernés : UC1

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

En zones UC1 et UC2, les constructions doivent s'implanter :

- Dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.



PLUiH du Grand Châteaudun – Règ

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UC1

En zones UC1 (sauf pour la commune de La Chapelle-du-Noyer) et UC2, les constructions doivent s'implanter :

- Dans une bande comprise entre 5 et 25m par rapport aux limites s'emprises publiques,

En zone UC1, pour la commune de La Chapelle-du-Noyer, les constructions doivent s'implanter :

- Dans une bande comprise entre 5 et 25m par rapport aux limites d'emprises publiques ou aux voies de desserte privées

IMPACT DE LA MODIFICATION : Un terrain est classé en zone UC de la commune de La Chapelle-du-Noyer mais sa situation en retrait de la voirie publique le rend inconstructible. En ajoutant le terme de « aux voies de desserte privées », cela rend le terrain de nouveau accessible et constructible.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : LA CHAPELLE-DU-NOYER

REGLEMENT ECRIT : INONDATIONS

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1 AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Certaines communes sont concernées par l'application du PPRI DU Loir de Saumeray à Romilly-sur-Aigre. Sur ces communes s'appliquent les dispositions réglementaires de ce document.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

En zone de débordement de nappe

Toute nouvelle construction est interdite.

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1 AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Dispositions relatives au risque inondation par débordement de cours d'eau :

Sont interdits:

- les constructions, installations, aménagements et ouvrages de toute nature qui font obstacle, de façon permanente ou temporaire, à l'écoulement naturel des eaux de crue ou qui aggravent le risque d'inondation pour les biens et les personnes.

Sont autorisées sous réserve:

Les constructions nouvelles peuvent être autorisées à titre dérogatoire si le pétitionnaire apporte la démonstration, par tout élément d'étude approprié, qu'elles :

- ne gênent pas l'écoulement des eaux de crue ;
- ne réduisent pas de manière significative la capacité d'expansion des crues ;
- ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Le plancher bas de la construction devra être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées majorée d'une marge de sécurité,

Les remblaiements ou endiguements ne sont autorisés que s'ils sont justifiés :

- soit par la protection de secteurs déjà fortement urbanisés ;
- soit par la mise hors d'eau de la construction autorisée.

Dans ce dernier cas, les remblais devront être strictement limités à l'emprise immédiate de la construction et de ses accès indispensables. Leur volume et leur hauteur devront être réduits au strict nécessaire, et, le cas échéant, compensés par des mesures de restitution de capacité d'écoulement ou d'expansion des crues sur la même unité hydraulique.,

REGLEMENT ECRIT : GENERALITES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, 1AUB2, 1AUC, A et N

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble du bâti par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, 1AUB2, 1AUC, A et N

~~L'extension d'une construction existante implantée à une distance des limites séparatives, des voiries ou des espaces publics inférieure à celle imposée par le présent règlement peut être autorisée, à condition de ne pas réduire les distances existantes et si la sécurité le permet.~~«

Une extension peut être autorisée lorsqu'une construction est déjà implantée à une distance des limites séparatives, des voiries ou des espaces publics inférieure aux règles du présent PLUiH, à condition :

- que l'extension ne rapproche pas davantage la construction de ces limites,
- et que les conditions de sécurité soient respectées

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est également autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (tels que transformateurs), ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif ou au stationnement des vélos ;

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique.

REGLEMENT ECRIT : GENERALITES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble du bâti par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Nonobstant les règles de la zone concernée, les travaux visant à l'amélioration de l'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur (murs et toitures), même s'ils ont pour effet de rendre une construction existante, initialement conforme, non conforme au présent PLUiH, sont admis à condition que :

- l'ensemble des travaux (isolant + revêtement) présente une surépaisseur ou une surélévation inférieure ou égale à 30 cm ;
- la mise en œuvre de cette surépaisseur ou surélévation soit adaptée au mode constructif, respecte les impératifs techniques et la qualité architecturale du bâtiment, et assure une bonne intégration avec le bâti environnant ;

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes, y compris lorsqu'elles sont implantées à l'alignement, peuvent être autorisés par dérogation aux règles d'implantation, de hauteur et d'aspect, dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme. La surépaisseur ne doit pas excéder 30 cm.

Toutefois, l'autorisation est appréciée au cas par cas par l'autorité compétente, en tenant compte notamment :

- de la largeur disponible du trottoir et des cheminements piétons ;
- de la présence et de l'implantation des mobiliers urbains, plantations et équipements (candélabres, coffrets, poteaux, bornes, etc.) ;
- des exigences de sécurité, d'accessibilité et de visibilité, ainsi que des contraintes liées à la gestion du domaine public.

Lorsque l'isolation empiète sur le domaine public, elle reste subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par la collectivité gestionnaire de la voie.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur peuvent exercer un droit de surplomb sur le fonds voisin dans les conditions prévues par l'article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée au cas par cas, en fonction de la configuration des parcelles, de l'impact sur le fonds voisin et du respect des règles d'implantation et d'aspect du présent règlement.

Le présent dispositif n'est pas applicable aux constructions protégées au titre du patrimoine (inscrites, classées ou identifiées comme patrimoniales au PLUiH).

Nonobstant les règles de la zone concernée, des travaux réalisés sur une construction existante légalement édifiée (tels que extensions limitées, modifications de façades, créations d'ouvrages annexes) peuvent être admis, même s'ils ont pour effet de rendre cette construction non conforme au présent PLUiH, à condition qu'ils aient pour objet :

- la mise aux normes de sécurité, notamment au regard de risques naturels ou technologiques ;
- et/ou la création d'aménagements ou d'installations, notamment des rampes ou dispositifs similaires, permettant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR) et/ou l'accès aux constructions situées dans des zones à risque.

REGLEMENT ECRIT : CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, A et N

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum, sauf dans la commune d'Unverre, où cette hauteur est limitée à 1,80m.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, A et N

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum, sauf dans la commune d'Unverre, où cette hauteur est limitée à 1,80m.

La hauteur maximale des clôtures est mesurée :

- entre voisins : à partir du niveau du sol le plus élevé des deux terrains attenants ;

En cas de dénivelé significatif (> 1 m entre les terrains), les clôtures pleines ou en plaque béton sont interdites afin de préserver la luminosité et la transparence visuelle vers le terrain situé en contrebas.

L'autorité compétente apprécie au cas par cas la conformité, notamment au regard de la sécurité, de la visibilité et de l'intégration paysagère.

Elles doivent être réalisées en matériaux durables et d'aspect soigné et demeurer en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant ; les couleurs vives sont interdites. **Sont exclus les matériaux précaires ou à caractère provisoire, notamment les tôles ondulées apparentes, les plaques de fibrociment, ainsi que les plaques béton laissées brutes et non revêtues, de même que les bâches, grillages de chantier ou assimilés.**

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Clarification de la règle sur l'aspect des clôtures en limites séparatives (*harmonie avec l'existant insuffisante pour refus*), avec exigence de matériaux durables et soignés. Précision du point de référence pour le calcul de la hauteur des clôtures

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : CLOTURES EN EMPRISE PUBLIQUE

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Généralités : (exemple avec le secteur UB)

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité depuis les voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone UB, à l'exception de la commune de Brou :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC, 1AUX, A et N

Généralités : (exemple avec le secteur UB)

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité depuis les voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone UB à l'exception de la commune de Brou :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est mesurée :

- en limite d'emprise publique : à partir du niveau du sol naturel existant du terrain privé, avant tout remblai ou déblai.

L'autorité compétente apprécie au cas par cas la conformité, notamment au regard de la sécurité, de la visibilité et de l'intégration paysagère.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Ajout de contraintes sur l'aspect des clôtures en limites séparatives notamment sur l'utilisation de matériaux durables et d'aspect soigné.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : STATIONNEMENT

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- A Châteaudun :
 - o 1 place / 80 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.
- Pour les autres communes :
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation

Pour les constructions existantes

En cas d'extensions de construction existante ou de réhabilitation, seules les opérations engendrant la création de surfaces de planchers supplémentaires sont soumises à l'obligation de créations de places de stationnement dans les proportions édictées ci-avant.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions hôtelières sur la commune de Châteaudun, une place de stationnement doit être créée pour 5 chambres.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA

1. Constructions neuves et extensions avec création de surface de plancher

Pour toute construction neuve ou extension créant de la surface de plancher, les obligations de stationnement sont les suivantes :

1.1. Constructions à usage d'habitation

•À Châteaudun :

- 1 place pour 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement ;
- 2 places par habitation individuelle.

•Dans les autres communes :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement ;
- 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le stationnement des logements peut être mutualisé dans un parc commun à tout ou partie de l'opération.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements, établissements ou résidences mentionnés à l'article L.151-34 (logements locatifs aidés par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires, etc.).

Pour les constructions existantes

~~En cas d'extensions de construction existante ou de réhabilitation, seules les opérations engendrant la création de surfaces de planchers supplémentaires sont soumises à l'obligation de créations de places de stationnement dans les proportions édictées ci-avant.~~

1.2. Constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales, bureaux, hôtellerie)

•Pour les activités artisanales, commerciales, de bureaux ou d'hôtellerie :

- 1 place pour une surface liée à l'activité comprise entre 60 m² et 99 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher au-delà.

•Pour les constructions hôtelières situées sur la commune de Châteaudun :

- 1 place pour 5 chambres.

~~Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension entraînant la création de surface de plancher, les obligations de stationnement sont calculées selon les règles ci-dessus en ne prenant en compte que la surface de plancher créée et, le cas échéant, les logements supplémentaires créés.~~

REGLEMENT ECRIT : STATIONNEMENT

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA

Pour les changements de destination

Pour les changements de destination sans création de surface et dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée.

Dans les autres cas, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

Proposition de modification (en rouge) :

2. Réhabilitations et extensions avec et sans création de surface de plancher

Lorsque les travaux de réhabilitation ou d'extension n'entraînent aucune création de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Lorsque les travaux de réhabilitation ou d'extension entraînent la création de surface de plancher, les obligations de stationnement sont calculées selon les règles applicables à la destination considérée, en ne prenant en compte que la surface de plancher créée et, le cas échéant, les logements supplémentaires créés.

3. Changements de destination

3.1. Sans création de surface de plancher

•Lorsqu'un changement de destination n'entraîne aucune création de surface de plancher et conduit à la création d'au plus deux logements, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

•Dans tous les autres cas sans création de surface de plancher (création de deux logements ou plus, ou transformation en activité générant du public), les obligations de stationnement sont calculées comme pour une construction neuve, mais uniquement :

- sur le nombre de logements créés pour l'habitation ;
- ou sur la surface de plancher affectée à la nouvelle activité pour les locaux d'activités.

3.2. Avec création de surface de plancher

Lorsqu'un changement de destination s'accompagne de création de surface de plancher, les obligations de stationnement sont celles applicables à la nouvelle destination, calculées sur les surfaces de plancher créées et, le cas échéant, sur les logements supplémentaires créés.

4. Dispositions particulières au centre ancien de Châteaudun

Dans le centre-ville ancien et les secteurs identifiés comme très denses sur le plan de zonage :

•Les obligations de stationnement définies aux articles précédents s'appliquent.

•Toutefois, lorsque la réalisation des places exigées sur le terrain d'assiette est techniquement impossible (bâti existant, parcellaire exigu, contraintes patrimoniales) ou manifestement de nature à compromettre la faisabilité du projet, l'autorité compétente peut, par décision motivée, adapter à la baisse ces obligations, sous réserve :

- de la mise en place, lorsque cela est possible, de solutions alternatives (mutualisation dans un parc commun ou public, recours à un stationnement à proximité, création de locaux vélos ou d'équipements favorisant les mobilités alternatives) ;
- et de la compatibilité de l'opération avec les objectifs de bonne gestion du stationnement en centre-ville.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Clarification des règles de stationnement pour la commune de Châteaudun notamment car la version actuelle reste confuse en cas de réhabilitation sans création de surface de plancher.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de CHATEAUDUN

REGLEMENT ECRIT : CORRECTIONS DE COQUILLES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UH

En zone UA, à l'exception de la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les capteurs solaires sont soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés au plus près de la couverture. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

En zone UH, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les couvertures peuvent comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (les tuiles photovoltaïques pourront être autorisées), sous réserve :

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UH

En zone **UH**, à l'exception de la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires[...]

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UC

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque pour 100 m² d'espace.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent avantageusement s'intégrer à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations doivent être réalisées de façon à ce que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UC

Les espaces restés libres après implantation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque **tranche** de 100m² d'espace **libre**.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Aucun impact

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE PERMEABILITE

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UH

Emprise au sol et coefficient de perméabilité:

En zone UH, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 30% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 60% des espaces libres

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 300 m² sur une emprise foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UH

En zone UH, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 30% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 60% des espaces libres

L'emprise au sol des constructions à **usage d'habitation** ne pourra pas dépasser 300 m² sur une emprise foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Le plafond de 300 m² ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation. Les annexes non habitées (garage, abri de jardin, local technique, petit atelier, etc.) sortent de ce plafond de 300 m².

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : ACCES

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, A et N

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour Brou où la largeur est abaissée à 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, A et N

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour Brou où la largeur est abaissée à 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être, par principe, reculé de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique / voirie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est techniquement impossible, la mise en place d'un portail coulissant électrique ou d'un portail battant électrique en limite d'emprise publique pourra être acceptée, sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public en position ouverte.

Pour les portails et clôtures existants, leur maintien ou leur remplacement à l'identique est admis, sauf lorsqu'un projet de réaménagement plus global permet de respecter la présente règle sans contrainte technique excessive.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Assouplissement des règles d'accès et d'installation de portail pour les clôtures existantes.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Texte d'origine : (exemple avec le secteur UB)

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC,

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En secteur UB1 :

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En secteur UB2 :

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 3 mètres.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB2, 1AUC,

Suppression de cette règle, dans tous les secteurs du PLUiH, pour les communes de :

- Cloyes-les-Trois-Rivières
- Saint-Denis-Lanneray
- Brou
- Marboué
- La Bazoches-Gouët
- Jallans
- Lognon

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En secteur UB1 :

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En secteur UB2, à l'exception des communes de Brou et Cloyes-les-Trois-Rivières :

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 3 mètres.

En secteur UB2, pour les communes de Brou et Cloyes-les-Trois-Rivières :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Assouplissement des règles pour éviter de contraindre fortement la constructibilité de terrains de taille moyenne, alors même que les objectifs actuels en matière d'urbanisme visent à densifier les parcelles et à limiter la consommation foncière.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : mise à jour du tableau des destinations en zone UE

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UE

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		(2)
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Destinations et sous destinations interdites

Le tableau suivant précise les destinations interdites :

Destination	Sous-destination	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Les cuisines dédiées à la vente en ligne	X

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UE

Dans la liste des destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve :

Ajout des lieux de culte comme autorisé

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UE

Dans la liste des destinations et sous-destinations interdites : ajout de la sous-destination lieux de culte (sans cocher la case).

IMPACT DE LA MODIFICATION : Mise à jour du tableau des destinations avec l'ajout des lieux de cultes dans la liste plus, autorisation des lieux de culte car un projet est en cours sur la commune de Châteaudun.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : Adaptation du règlement écrit de la 1AUC aux communes directement concernées par une 1AUC sur le zonage

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : 1AUC (exemple avec la décomposition et sous-zones)

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été définies :

- 1AUC1 qui concerne les communes de La Chapelle du Noyer, Jallans, Dampierre-sous-Brou ;
- 1AUC2 qui concerne les communes de Châtillon-en-Dunois (commune historique), Courtalain (commune historique), Langey (commune historique), Saint-Pellerin (commune historique), Gohory ;
- 1AUC3 qui concerne les communes de Boisgasson (commune historique), Autheuil (commune historique), Charray (commune historique), Douy (commune historique), La-Ferté-Villeneuve (commune historique), Le Mée (commune historique), Montigny-le-Gannelon (commune historique), Romilly-sur-Aigre (commune historique), Saint-Hilaire-sur-Yerre (commune historique), Moulhard, Moléans ;
- 1AUC4 qui concerne les communes d'Unverre, Chapelle-Guillaume, Logron, Saint-Christophe, Conie-Molitard, Thiville, Villemaury, Donnemain-Saint-Mamès, Villampuy, Brou ;
- 1AUC5 qui concerne la commune de Marboué ;
- 1AUC6 qui concerne les communes de Châteaudun, Arrou (commune historique), Cloyes-sur-Loir (commune historique), Yèvres, Saint-Denis-Lanneray.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : 1AUC (exemple avec la décomposition et sous-zones)

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été définies :

- 1AUC1 qui concerne les communes de La Chapelle du Noyer, Jallans, Dampierre-sous-Brou ;
- 1AUC2 qui concerne les communes de ~~Châtillon-en-Dunois (commune historique), Courtalain (commune historique), Langey (commune historique), Saint-Pellerin (commune historique)~~, Gohory ;
- 1AUC3 qui concerne les communes de ~~Boisgasson (commune historique), Autheuil (commune historique), Charray (commune historique), Douy (commune historique), La-Ferté-Villeneuve (commune historique), Le Mée (commune historique), Montigny-le-Gannelon (commune historique), Romilly-sur-Aigre (commune historique), Saint-Hilaire-sur-Yerre (commune historique), Moulhard~~, Moléans ;
- 1AUC4 qui concerne les communes ~~d'Unverre, Chapelle-Guillaume~~, Logron, ~~Saint-Christophe, Conie-Molitard~~, Thiville, Villemaury, Donnemain-Saint-Mamès, ~~Villampuy~~, Brou ;
- 1AUC5 qui concerne la commune de Marboué ;
- 1AUC6 qui concerne les communes de Châteaudun, ~~Arrou (commune historique)~~, Cloyes-sur-Loir (commune historique), ~~Yèvres~~, Saint-Denis-Lanneray.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Allègement de l'ensemble du règlement écrit de la zone 1AUC pour n'y inclure que les règles qui concernent les communes qui possèdent une zone 1AUC sur les plans de zonage. Suppression des communes non concernées par une zone 1AUC dans le règlement écrit pour plus de lisibilité.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : Clarification des réhabilitations autorisées en zones A et N

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : A et N

Généralités :

Aucune règle inscrite à ce jour dans le règlement écrit

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : A et N

Généralités:

Les bâtiments situés en zones A et N peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, y compris lorsqu'ils portent sur la structure, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une reconstruction au sens du Code de l'urbanisme.

Ces travaux peuvent notamment comprendre, dans la mesure strictement nécessaire à la stabilité et à la conservation de l'ouvrage, la reprise partielle des structures porteuses et des fondations, ainsi que la modification de la couverture et des baies, sous réserve :

- de conserver le volume principal du bâtiment, toute augmentation de volume devant rester strictement limitée et dûment justifiée ;
- de préserver les caractéristiques architecturales majeures du bâti, notamment le gabarit, les matériaux de façades et de toiture, ainsi que le rythme des ouvertures.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Réponse à un angle mort réglementaire concernant la réhabilitation des bâtiments en zones A et N. Autorisation d'interventions limitées sur la structure pour éviter l'abandon des bâtiments et adapter ces édifices aux usages contemporains.

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

RÈGLEMENT ÉCRIT : mise à jour du lexique sur la définition des destinations/sous-destinations

Texte d'origine :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, A et N

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les 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.

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Proposition de modification (en rouge) :

Secteurs concernés : UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, A et N

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes **et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **sept** sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, **hôtels, autres hébergements touristiques**, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions **destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration **sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.**

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, **notamment médicaux** et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des **hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.**

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les **hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.**

RÈGLEMENT ÉCRIT : mise à jour du lexique sur la définition des destinations/sous-destinations

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **sept** sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. **Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public**

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement 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.

REGLEMENT ECRIT : mise à jour du lexique sur la définition des destinations/sous-destinations

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en oeuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

La destination de construction “ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ” prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **cinq** sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, **cuisine dédiée à la vente en ligne**.

La sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens **sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données**.

La sous-destination “ bureau ” recouvre les constructions fermées au public ou **prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des** secteurs primaires, secondaires et tertiaires **et également des administrations publiques et assimilées**.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Aucun impact

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

REGLEMENT ECRIT : mise à jour du lexique sur le terme de « serre à structure permanente »

Ajout de termes dans le lexique

Serre à structure permanente : serre constituant une construction fixe, implantée sur des fondations ou un socle stabilisé, réalisée en matériaux durables (maçonnerie, béton, briques, ossature métallique ou bois fixée de façon définitive), par opposition aux serres légères, démontables ou saisonnières.

Dispositif à claire-voie : est un élément de clôture ou de protection constitué de parties pleines et ajourées laissant passer le jour et les vues, sans former un écran totalement opaque.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Aucun impact

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : les 23 communes du Grand Châteaudun

ANNEXES

Dans le livret des annexes du PLUiH, est présent l'arrêté n°2012212-0001 du 30 juillet 2012 instituant des périmètres de protection des eaux potables et minérales sur le captage des « Giletteries » de la commune de Gohory. Or l'arrêté n°19_03_02 du 07 mars 2019 abroge l'arrêté précité du fait du comblement du forage achevé le 29 mai 2015 après que des travaux d'interconnexion aient été réalisés, Il convient donc d'intégrer cette évolution en supprimant des annexes du document d'urbanisme la servitude correspondante.

Dans la liste des servitudes du PLUiH, l'arrêté d'inscription de la piscine des Dauphins sur la commune de Brou est présent. Cependant le périmètre de protection correspondant au rayon de 500m autour du bâtiment classé n'apparaît pas sur les plans de zonage des servitudes.

L'arrêté n°2012212-0001 du 30 juillet 2012 sera supprimé de la liste des servitudes et des plans de servitudes.

Le plan des servitudes de la commune de Brou sera mis à jour et le rayon des 500m apparaîtra autour de la piscine de Dauphins.

Plus généralement, les plans des servitudes et les plans des contraintes seront mis à jour.

IMPACT DE LA MODIFICATION : Aucun impact

COMMUNES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION : commune de Gohory, commune de Brou

REGLEMENT ECRIT : mise à jour du lexique sur la liste des espèces végétales autorisées/interdites

Liste d'espèces interdites

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

Ne sont pas des essences régionales ou présentant une toxicité importante et, à ce titre, sont interdites en haies (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Briseline
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Griseline
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun

Les érables sycomores sont également interdits à proximité des centres équestres en raison de leur toxicité pour les chevaux.

Par ailleurs, il convient de privilégier les espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible.

Principes généraux

La présente annexe définit les végétaux dont la plantation est :

• **interdite**, en raison de leur caractère **invasif**, ou de leur **toxicité avérée pour les animaux ou les humains**,

• **soumise à conditions**, lorsqu'un risque existe mais peut être contrôlé,

• **autorisée**, sans restriction, lorsqu'aucun risque environnemental ou sanitaire n'est identifié.

Les plantations interdites concernent les espaces privés et publics, afin de prévenir :

- les atteintes à la biodiversité locale,
- les risques toxiques,
- les difficultés de gestion écologique des parcelles.

2. LISTE DES ESPÈCES INTERDITES

2.1 Espèces exotiques envahissantes (E.E.E)

La plantation, la dissémination, le transport et l'introduction de ces espèces sont interdits :

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Balsamine de l'Himalaya | * Herbe de la pampa |
| • Séneçon du Cap | * Renouée du Japon (et renouées asiatiques) |
| • Raisin d'Amérique | * Ambrosie à feuilles d'armoise |
| • Laitue vireuse | * Solidage du Canada |
| • Élatine géante | * Buddleia (<i>Buddleja davidii</i>) |
| • Myriophylle du Brésil | * Faux-vernis du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>) |
| • Hydrobie fausse-renoncule | * Renouées diverses |
| • Érable negundo | * Laurier-cerise |
| | * Laurier du caucase |

2.2 Espèces toxiques pour les animaux (chiens, chats, bétail...)

La plantation de ces végétaux est **interdite en pleine terre** et dans les zones accessibles aux animaux :

- | | |
|--|---|
| • Laurier-rose | * Philodendron |
| • If (toutes espèces) | * Aloé vera (ingestion dangereuse pour animaux) |
| • Thuya (toutes espèces) | * Lys (fortement toxique pour les chats) |
| • Cyclamen (en pleine terre ou massif) | * Monstera deliciosa |
| • Ricin (hautement toxique) | * Glycines (graines toxiques) |
| • Datura (hautement toxique) | * Dieffenbachia |

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

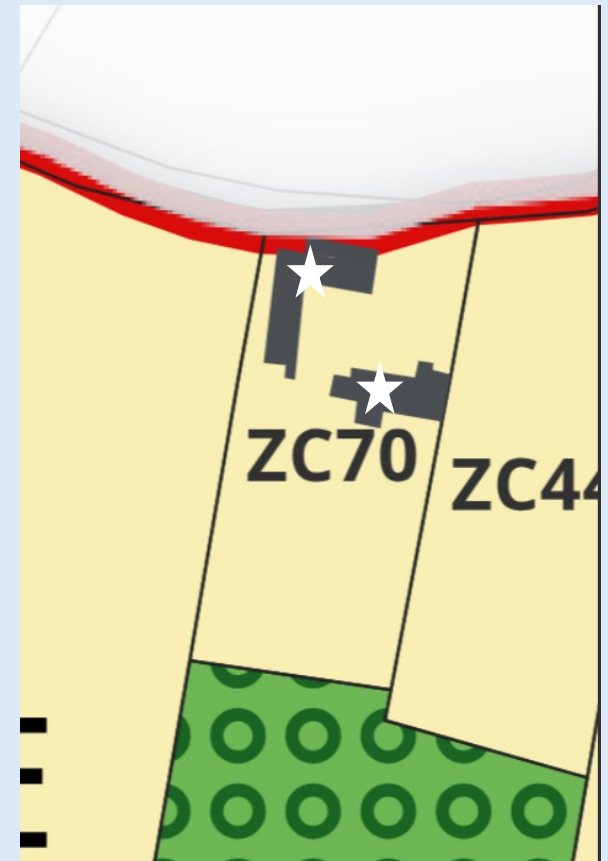
Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : BROU

Ajout d'une étoile sur les deux bâtiments de la parcelle ZC 70
(LA GUIGNETIERE) pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de BROU

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

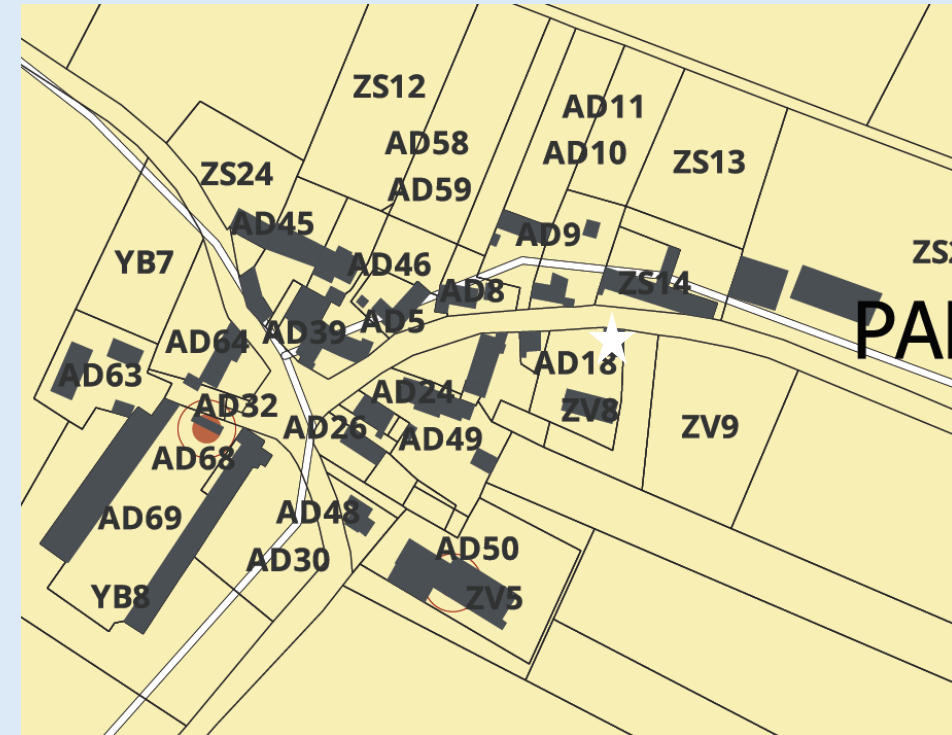
Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : VILLAMPUY

Ajout d'une étoile sur le bâtiment de la parcelle
AD 18 (hameau de Pareau) pour qu'il puisse faire
l'objet d'un changement de destination



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VILLAMPUY

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

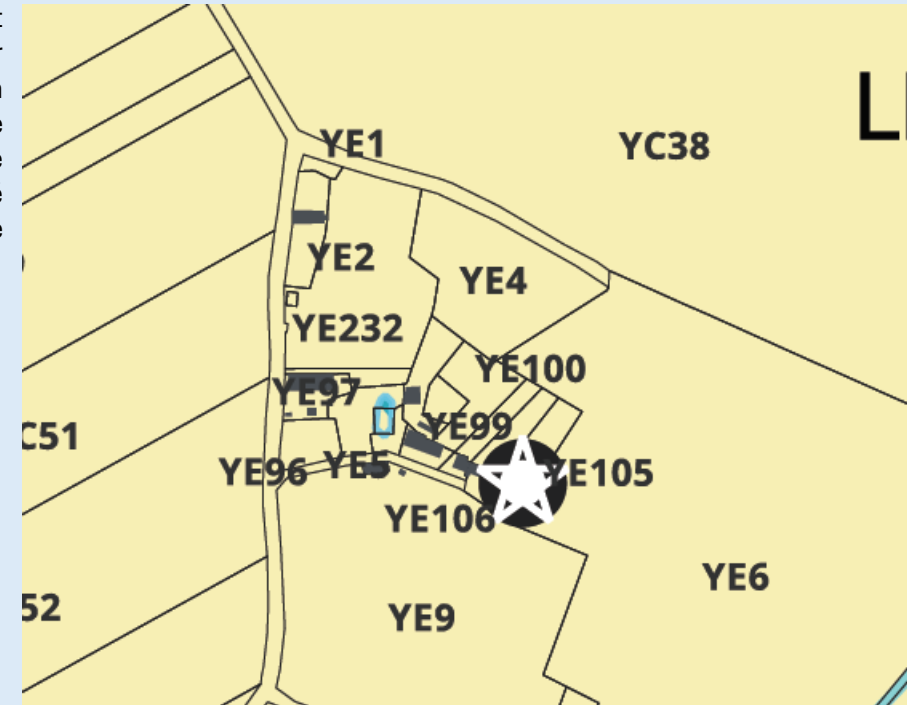
Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : VALD'YERRE

Les bâtiments des parcelles YE 104, YE 105, YE 106 et YE 6 (hameau du Genetay à Arrou) ont été identifiés par une étoile comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au moment de l'approbation du PLUiH. Cependant la fiche technique lié au changement de destination n'a pas été complété et jointe en annexe. Il convient donc de compléter ce document et de l'ajouter aux pièces du PLUiH.



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VALD'YERRE

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

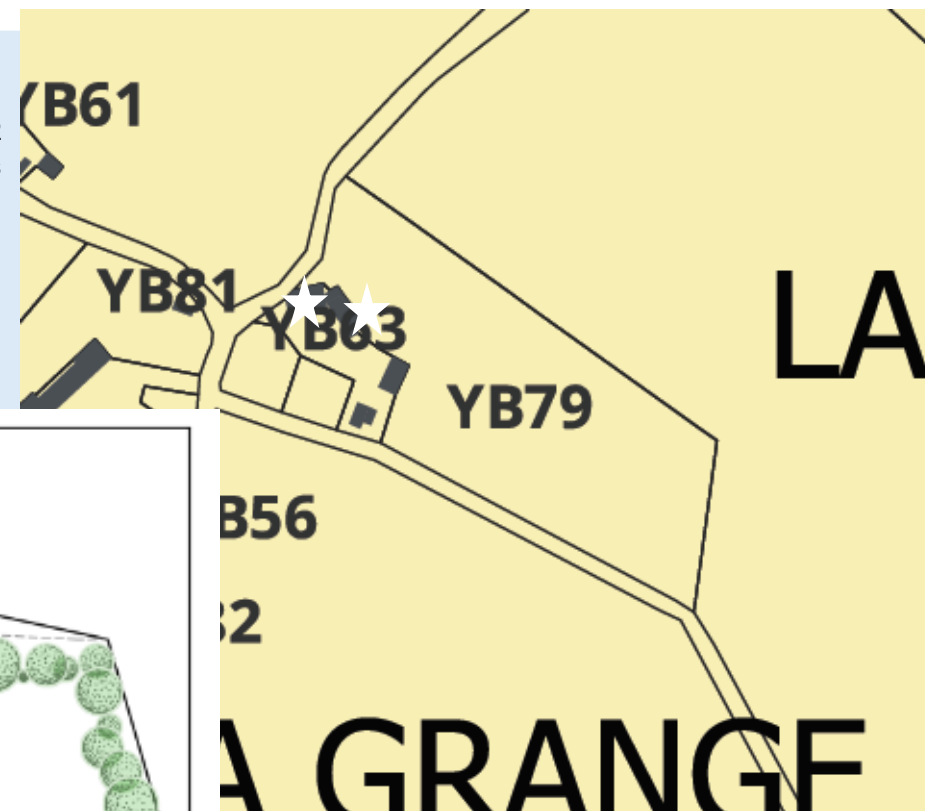
Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : VALD'YERRE

Ajout d'une étoile sur les bâtiments de la parcelle 012 YB 62(hameau de la Grange à Arrou) pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VALD'YERRE

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : VALD'YERRE

Ajout d'une étoile sur les bâtiments de la parcelle 093 XE 26 (hameau de beauvoir à Châtillon-en-Dunois) pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.

Suppression du point rouge indiquant qu'il s'agit d'un siège d'exploitation agricole, puisque ce n'est plus le cas.



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VALD'YERRE

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : VALD'YERRE

Ajout d'une étoile sur les bâtiments de la parcelle 093 YV 41 (hameau de la pesmenière à Châtillon-en-Dunois) pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VALD'YERRE

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

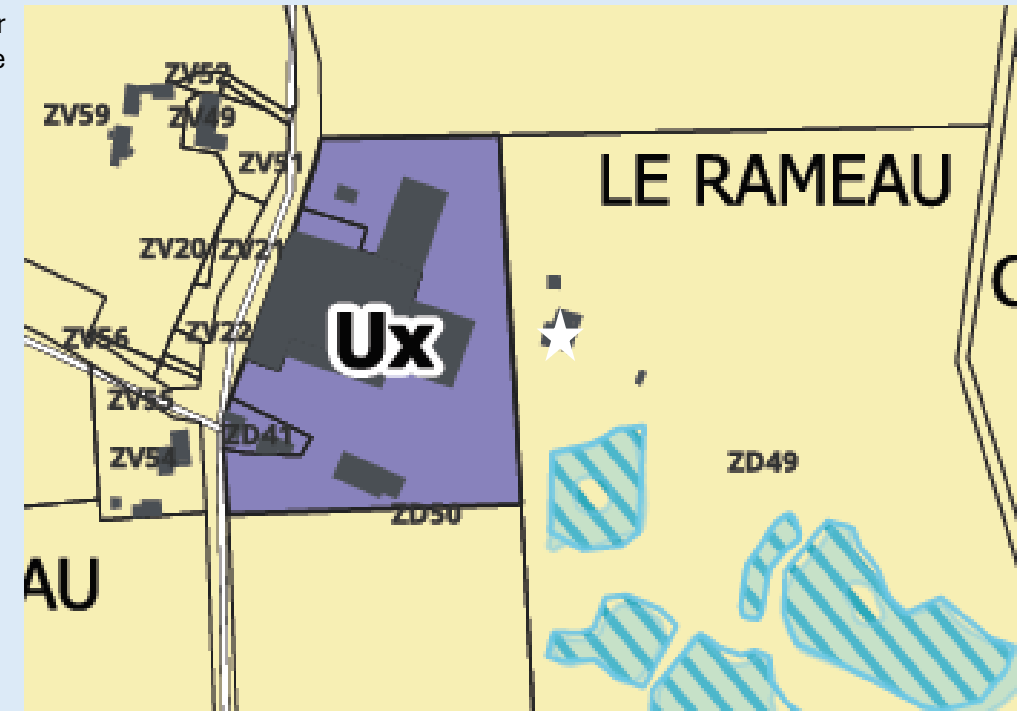
Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : VALD'YERRE

Ajout d'une étoile sur le bâtiment de la parcelle 204 ZD 49 (hameau du Rameau à Langey) pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VALD'YERRE

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : VALD'YERRE

Ajout d'une étoile sur les bâtiments de la parcelle 093 XC 74 (hameau de Fougeuil à Châtillon-en-Dunois) pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VALD'YERRE

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

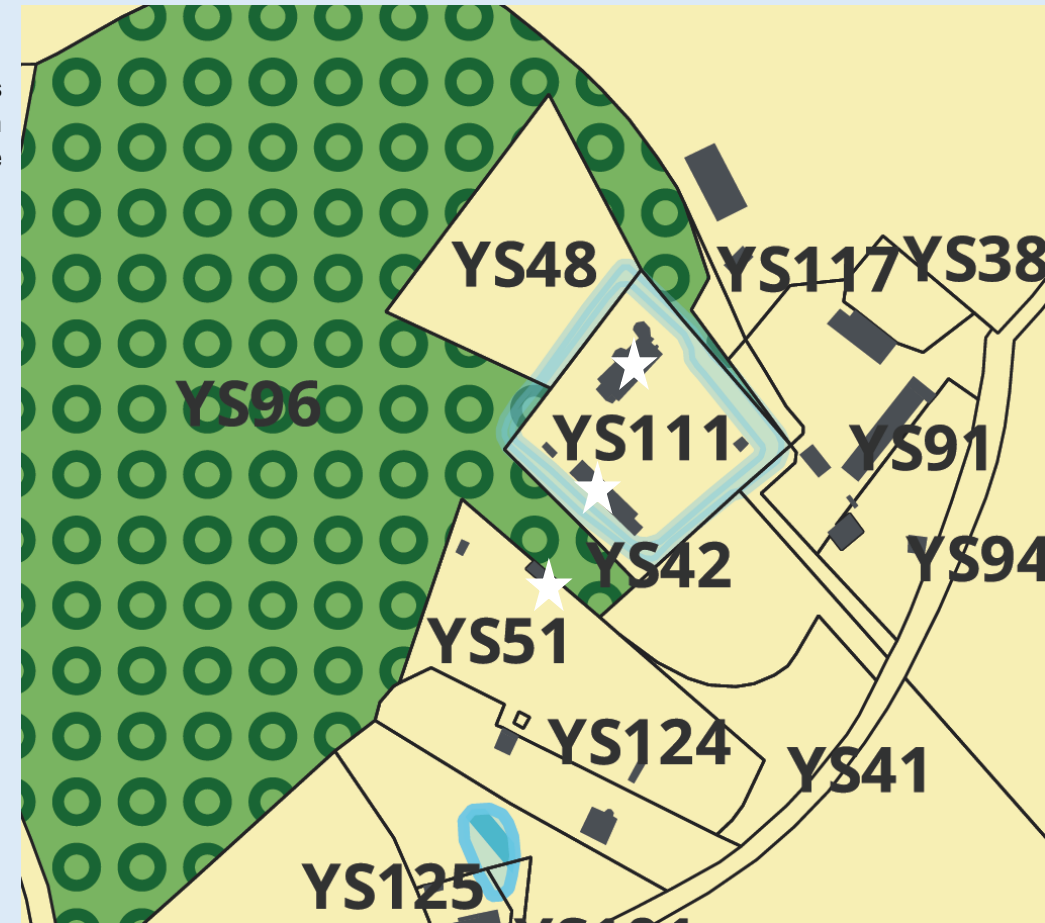
Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : UNVERRE

Ajout d'une étoile sur les bâtiments des parcelles YS 111, YS 50 et YS 51 (hameau de la Camusière à Unverre) pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune d'UNVERRE

ZONAGE : CHANGEMENTS DE DESTINATION

Texte d'origine :

RAS

Proposition de modification :

Commune concernée : LA BAZOCHE-GOUE

Ajout d'étoiles sur les parcelles ZT 106 et ZT 79 (hameau du chêne à La Bazoches-Gouët) pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

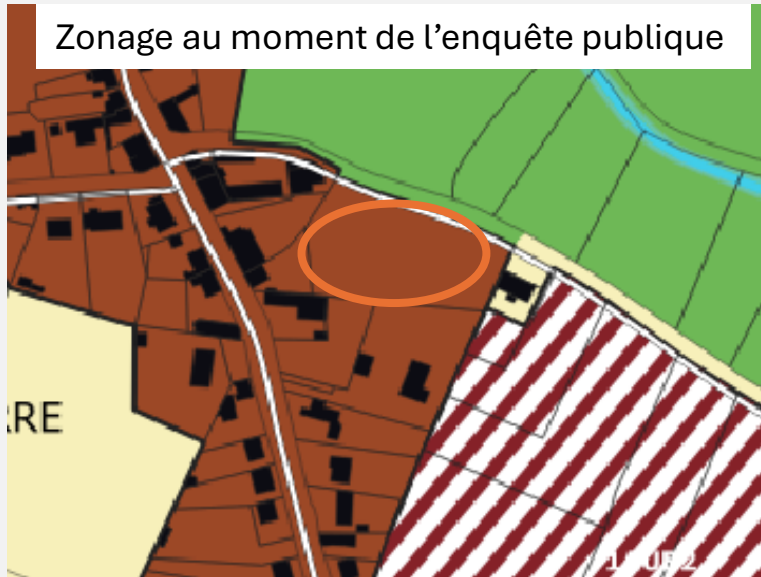
COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de LA BAZOCHE-GOUE

ZONAGE : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Constat : Lors des différentes phases d'arrêt du projet, ainsi qu'au moment de l'enquête publique, la parcelle ZN 75 (*parcelle entourée en orange*) était classée en zone constructible.

Lors de cette enquête, M. Coispeau avait présenté une observation demandant le maintien de ce classement. Il lui avait alors été indiqué que la parcelle resterait constructible ; néanmoins, lors de la prise en compte des modifications consécutives à l'enquête publique en vue de l'approbation du document d'urbanisme, celle-ci a été reclassée en zone agricole par erreur.

Zonage au moment de l'enquête publique

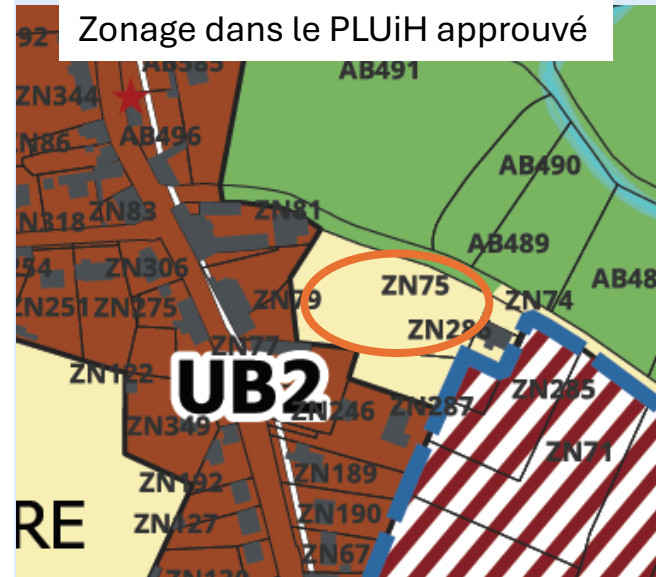


Proposition de modification :

Commune concernée : BROU

Modification du zonage de la parcelle ZN 75 (*parcelle entourée en orange*) pour la classer en zone UB2

Zonage dans le PLUiH approuvé



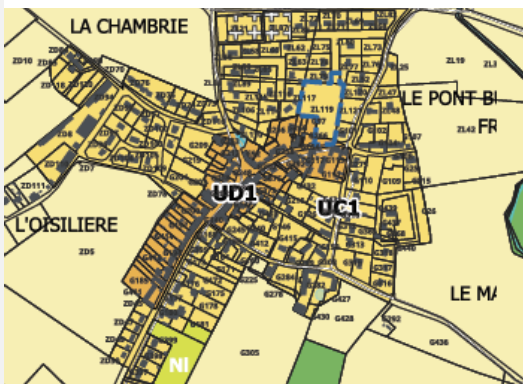
IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de BROU

ZONAGE : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Constat : Le zonage du bourg de Lanneray est actuellement classé en UC1, tandis que celui de Saint-Denis-les-Ponts est classé en UC6. Cette différence résulte d'une erreur de report sur le plan de zonage, la commune de Saint-Denis-Lanneray ayant toujours souhaité que les deux bourgs (Lanneray et Saint-Denis-les-Ponts) bénéficient d'un même classement, à savoir en UC6.

Lanneray : Classification actuelle en UC 1



ZONAGE : MODIFICATION ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

Constat : Le SPR de la commune de Châteaudun est en cours de finalisation (*enquête publique réalisée du 24 novembre au 29 décembre 2025*) et sera proposé à l'approbation au conseil communautaire de mai/juin 2026. A ce titre, les bâtiments identifiés comme 'à protéger' au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme le seront déjà du fait de l'existence du SPR. Afin d'alléger les plans de zonage, il convient de supprimer les étoiles liées aux protections patrimoniales (*extrait plan de gauche*) au sein du périmètre SPR (*extrait plan de droite*).



Proposition de modification :

Commune concernée : CHATEAUDUN

Modification des éléments de patrimoine protégés sur la commune de Châteaudun



IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de CHATEAUDUN

ZONAGE : MODIFICATION ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

Constat :

Vald'Yerre – Les Gaudrières. Une fiche patrimoine pour la protection au titre de l'article L 121-3-7 du Code de l'urbanisme existe dans le PLUiH mais ils convient de la compléter avec les mesures conservatoires à prendre pour protéger les éléments identifiés que sont :

- une longère d'habitation et sa mare attenante,
- un bûcher adossé à la longère sur le pignon côté four à pain,
- un four à pain banal,
- un abri à bois,
- un puits,
- les arbres de haute tige et les haies vives présents sur la parcelle,
- la clôture et le portail d'entrée et ses composantes en bois d'acacia, de chêne et de châtaigner, dûs à la plasticienne Brigitte de Malau.

Proposition de modification :

Modification des éléments de patrimoine protégés sur la commune de VALD'YERRE, hameau des Gaudrières avec les éléments suivants :

Les prescriptions sont les suivantes :

- sur l'ensemble des bâtiments, conservation des murs à pans de bois, des torchis et enduits de finition à la chaux, des sablières et murets de silex ou en briquettes,
- sur la façade arrière de la longère, conservation des mêmes éléments et en outre conservation de la partie en torchis sur lattes et de la partie « mur à pierres vues »,
- sur l'ensemble des bâtiments, conservation des toitures en petites tuiles plates, des cheminées en briquettes et des rives scellées à la chaux,
- pour la longère d'habitation, conservation des huisseries bois à six carreaux en façade et pignons et quatre carreaux pour les deux chiens assis à l'étage en façade avant,
- interdiction de pose de châssis de toit en façade avant et possibilité de lucarnes en façade arrière,
- conservation du four à pain banal,
- conservation de la mare attenante
- conservation de la clôture et du portail
- conservation des arbres de haute tige et des haies vives.

Les matériaux constitutifs (briques et briquettes, colombages et sablières, torchis, enduits à la chaux, tuiles plates, etc.) de ces éléments immobiliers feront l'objet, en cas de nécessité de remplacement pour usure ou vétusté, par des matériaux de même nature.

Les projets de travaux futurs ne peuvent avoir pour objet de dénaturer les lieux et de porter atteinte à leur intérêt pour la préservation du patrimoine rural et du paysage.

Sans préjudice de l'application des dispositions du code de l'urbanisme et du présent PLU, la Fondation du patrimoine et l'architecte des bâtiments de France (ABF) territorialement compétent seront consultés sur tout projet de travaux soumis à permis de construire affectant les biens. L'avis conforme de l'ABF sera requis si ces travaux font l'objet d'une demande de labellisation par la Fondation du patrimoine et un simple avis de l'ABF sera requis en l'absence de demande de labellisation. »

IMPACT DE LA MODIFICATION : aucun impact

COMMUNE IMPACTEE PAR LA MODIFICATION : uniquement la commune de VALD'YERRE

III- LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément au 4^e alinéa de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée (n°1) du PLUiH du Grand Châteaudun qui n'a pour objet que de corriger des erreurs matérielles et préciser des dispositions réglementaires, ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ou d'un examen au cas par cas.

Article R.104-12 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

En effet, **ce type de procédure ne produit pas d'impact significatif sur l'environnement**, notamment sur ses grandes composantes, à savoir :

- la consommation de l'espace : il n'y a pas de nouvelle surface agricole, naturelle ou forestière (ENAF) impactée par une urbanisation.
- la protection de l'activité agricole et sylvicole : les points modifiés ne réduisent pas la constructibilité pour ces types d'exploitation et n'entravent pas leur bon fonctionnement.
- la protection des paysages : les évolutions réalisées ne modifient pas les orientations ou les dispositions relatives aux plantations à préserver ou à créer
- la préservation de la biodiversité : les points modifiés ne réduisent pas de trames environnementales.
- la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux : les points modifiés ne créent pas de nouvelles surfaces urbanisables pouvant impacter les ressources en eau ou la gestion des eaux.
- l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances : les évolutions réalisées ne créent pas de nouvelles surfaces urbanisables pouvant exposer la population à des risques ou des nuisances.
- la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre : les points modifiés ne créent nouvelles sources d'émission de gaz à effet de serre (pas de nouvelle zone d'activité, pas d'augmentation de trafic, etc.).
- le développement de la production des énergies renouvelables : les points modifiés ne représentent pas un frein au développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de cette modification simplifiée.