

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Aunay-sous-Auneau



Plan local d'urbanisme

Pos révisé approuvé le 28 avril 1993
1^{re} modification approuvée le 29 octobre 1999
2^e modification approuvée le 21 novembre 2001
Prescription de la révision du Pos valant Plu le 31 janvier 2003
1^{re} révision simplifiée approuvée le 27 mai 2005
Plu arrêté le 1^{er} septembre 2006, approuvé le 13 avril 2007
Plu mis à jour par arrêté le 2 mai 2012
1^{re} modification approuvée le 11 octobre 2013
Révision du Plu prescrite le 9 octobre 2014
Plu approuvé le 22 décembre 2016

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 22 décembre 2016
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune
d'Aunay-sous-Auneau

Le maire,
Jacques Weibel

Règlement écrit



Date :	Phase :	Pièce n° :
11 décembre 2016	approbation	4.1
Mairie d'Aunay-sous-Auneau, 3, place de la Mairie (28700) Tél. : 02 37 31 81 01 / e-mail : mairie@aunay-sous-auneau.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	9
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	15
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc	21
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux	26
Chapitre V - Règles applicables à la zone 1 AU	30
Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2 AU	33
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A	36
Chapitre IX - Règles applicables à la zone N	42
Annexe 1 Ouvertures en toitures	47
Annexe 2 Lexique définissant certains termes utilisés	48
Annexe 3 : Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire	53

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R. 130-1, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R. 130-1. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Lotissements et autres opérations (article R. 151-21, alinéa 3)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme (article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme).

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble

avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article 3 Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uc et Ux ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones et secteur : 1 AU et 2 AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ae auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur NL auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou

écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones U, les **terrains cultivés à protéger** et inconstructibles délimités en application de l'article L. 151-23 ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Dans les zones N : les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 151-25 ;
- Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L.151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L.151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone

Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	supprimé
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	supprimé
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Cette zone correspond au centre ancien du village d'Aunay-sous-Auneau à proximité immédiate de l'église ; l'habitat domine. Par délibération du conseil municipal du 23 novembre 2012, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone ; il est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les abris de jardin, même d'une superficie inférieure à 5 m², sont soumis aux règles ci-dessous.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les prescriptions de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

- Les constructions à destination industrielle ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes sur parcelles non bâties, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière :
 - les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
 - le plancher bas des constructions sera édifié à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
 - les constructions seront établies sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré,
 - les sous-sols sont interdits,
 - les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
 - les remblais autour des constructions sont interdits,
 - les clôtures pleines implantées perpendiculairement à la rivière ne sont pas autorisées.

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

- Les constructions, installations et travaux divers à destination agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m².

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Ua 5 Supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade ou lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

Le garage doit être implanté en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m ; cette distance peut être réduite à 1 m pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, le long des rivières, une bande d'une largeur de 15 m, mesurée à partir de l'axe central du cours d'eau, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception :

- d'extension de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à destination d'habitation compteront au plus trois niveaux : rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les mouvements de terrain consécutifs à la construction devront s'adapter au maximum au terrain naturel ; la différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder + 0,5 m ; cette règle pourra ne pas s'appliquer aux terrains en pente sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

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

Toitures

Constructions à destination d'habitation : les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° comptés par rapport à l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées en cas d'annexes et d'extensions d'une emprise au sol limitée à 20 m².

La ou les pentes des annexes accolées, des garages accolés ou non et des extensions accolées ou non, ne sont pas réglementées.

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en tuile à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m² de teinte brunie, flammée ou vieillie, en ardoise à pureau droit, en chaume, ou en matériaux d'aspect identique. Si le bâtiment est couvert d'origine par d'autres matériaux que ceux imposés par le règlement (tuiles losangées...), il pourra être autorisé d'autres matériaux sous réserve de justifier de leur bonne adaptation au caractère architectural des lieux.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre transparent ou teinté gris ainsi que les panneaux en harmonie avec la couverture de la construction principale et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés de même que des pentes différentes.

Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de préférence de teinte sombre (gris ardoise, rouge brun, brun rouge, vert olive, vert bouteille, noir profond...) et les tôles ondulées interdites.

Constructions à destination agricole ou d'activités : la couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

Pour les abris de jardins (y compris ceux dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m²), en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, le bois, les bardeaux d'asphalte et la tôle bac acier sont autorisés ; la tôle ondulée est interdite.

En toitures, les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture.

Façades

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines y compris en cas de ravalement « à l'identique » si le matériau initial ou sa couleur ne présente pas une bonne insertion dans le paysage bâti. Tous les bardages en bois laissé naturel sans peinture ni traitement sont autorisés.

La teinte des menuiseries des vérandas et des verrières sera choisie en harmonie avec la couleur des enduits à l'exclusion du blanc pur.

La **restauration** et la **réhabilitation des constructions anciennes** doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux locaux.

Extensions

En cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Architecture dite « **haute qualité environnementale** » ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de s'intégrer dans le contexte architectural et paysager d'Aunay-sous-Auneau.

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

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2007, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre naturelle ou brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,60 m (les piliers et poteaux pouvant dépasser de 0,30 m la hauteur limite) et de 0,20 m d'épaisseur minimale ; le couronnement sera réalisé en forme traditionnelle au mortier, en brique d'aspect traditionnel ou en pierre naturelle ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté de clôture à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,60 m (les piliers et poteaux pouvant dépasser de 0,30 m la hauteur limite) ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Autres clôtures :

Les autres clôtures doivent présenter une bonne intégration dans le paysage.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul entre la construction et une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Il est défini ci-après par fonctions :

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement non closes par logement y compris en cas de changement de destination. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (définies au lexique), il sera réalisé sur le futur espace collectif autant de places de stationnement qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Pour les constructions à destination de bureaux et à destination d'activité, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination commerciale, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m². En cas de dépassement de ce seuil, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaire sera prévue.

Pour les salles de spectacles ou de réunions, les hôtels et restaurants, les équipements collectifs, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement, article non réglementé.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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

Article Ua 14 Supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été

- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Cette zone correspond aux parties « faubouriennes » du village d'Aunay-sous-Auneau, bâti ancien en ordre assez continu où existent encore des exploitations agricoles. Par délibération du conseil municipal du 23 novembre 2012, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Les abris de jardin, même d'une superficie inférieure à 5 m², sont soumis aux règles ci-dessous.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les prescriptions de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

- Les constructions à destination industrielle ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes sur parcelles non bâties, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière :
 - les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
 - le plancher bas des constructions sera édifié à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées, cette cote étant fixée à 133.36 m NGF correspondant au seuil de la construction située au 16 rue de la Poterie (parcelle AD 95),
 - les constructions seront établies sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré,
 - les sous-sols sont interdits,
 - les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
 - les remblais autour des constructions sont interdits,
 - les clôtures pleines implantées perpendiculairement à la rivière ne sont pas autorisées.

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

- Les constructions, installations et travaux divers à destination agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique de vente, location, réparation d'automobiles voire dans le cas de collection.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, les constructions sont autorisées sous réserve que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit située 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (l'altitude du seuil de l'habitation sise 16, rue de la Poterie pourra être prise comme niveau minimal) ;
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m².

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur ; en attente de la réalisation du réseau collectif, les dispositifs autonomes doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Ub 5 Supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. De plus, la construction devra être entièrement comprise dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement, cette disposition ne s'appliquant pas aux extensions accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ni aux abris de jardin accolés ou non.

Le garage doit être implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie où est implantée l'entrée charretière d'une distance au moins égale à 5 m ; le recul minimum sera porté à 7 m lorsque l'accès au garage sera enterré par rapport au niveau haut du trottoir. Par rapport aux autres alignements, le garage doit être implanté en limite ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Les abris de jardin à édifier sur une parcelle sise à l'angle de deux ou plusieurs voies doivent être édifiés en recul égal ou supérieur à 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le recul existant avant travaux ne soit ni diminué côté voie ni augmenté à l'opposé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m ; cette distance peut être réduite à 1 m pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, le long des rivières, une bande d'une largeur de 15 m, mesurée à partir de l'axe central du cours d'eau, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception :

- d'extension de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 %. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette règle pourra ne pas s'appliquer.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à destination d'habitation compteront au plus trois niveaux : rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les mouvements de terrain consécutifs à la construction devront s'adapter au maximum au terrain naturel ; la différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-chaussée de la construction ne doit pas excéder + 0,5 m ; cette règle pourra ne pas s'appliquer aux terrains en pente sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toitures

Constructions à destination d'habitation : les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° comptés par rapport à l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées en cas d'annexes et d'extensions d'une emprise au sol limitée à 20 m².

La ou les pentes des annexes accolées, des garages accolés ou non et des extensions accolées, ne sont pas réglementées. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en tuile à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m² de teinte brunie, flammée ou vieillie, en ardoise, en chaume, ou en matériaux d'aspect identique. Si le bâtiment est couvert d'origine par d'autres matériaux que ceux imposés par le règlement (tuiles losangées...), il pourra être autorisé d'autres matériaux sous réserve de justifier de leur bonne adaptation au caractère architectural des lieux.

Vérandas ou verrières : sous article non réglementé.

Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de préférence de teinte sombre (gris ardoise, rouge brun, brun rouge, vert olive, vert bouteille, noir profond...) et les tôles ondulées interdites.

Constructions à destination agricole ou d'activités : la couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun.

Pour les abris de jardins (y compris ceux dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m²), en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, le bois, les bardeaux d'asphalte et la tôle bac acier sont autorisés ; la tôle ondulée est interdite.

En toitures, les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture.

Façades

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines y compris en cas de ravalement « à l'identique » si le matériau initial ou sa couleur ne présente pas une bonne insertion dans le paysage bâti. Tous les bardages bois sont autorisés.

Vérandas ou verrières : sous article non réglementé.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux locaux.

Extensions

En cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Architecture dite « haute qualité environnementale » ou utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple) : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de s'intégrer dans le contexte architectural et paysager d'Aunay-sous-Auneau.

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

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2007, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre ou brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,60 m (les piliers et poteaux pouvant dépasser de 0,30 m la hauteur limite) et de 0,20 m d'épaisseur minimale ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté de clôture à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,60 m (les piliers et poteaux pouvant dépasser de 0,30 m la hauteur limite) ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Autres clôtures :

Les autres clôtures doivent présenter une bonne intégration dans le paysage.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul entre la construction et une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Il est défini ci-après par fonctions :

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement non closes par logement y compris en cas de changement de destination. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (définies au lexique), il sera réalisé sur le futur espace collectif autant de places de stationnement qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Pour les constructions à destination de bureaux et à destination d'activité, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination commerciale, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m². En cas de dépassement de ce seuil, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaire sera prévue.

Pour les salles de spectacles ou de réunions, les hôtels et restaurants, les équipements collectifs, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement, article non réglementé.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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

Article Ub 14 Supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été

- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Cette zone correspond aux lotissements d'habitation assez récemment créés à Aunay-sous-Auneau. Par délibération du conseil municipal du 23 novembre 2012, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Les abris de jardin, même d'une superficie inférieure à 5 m², sont soumis aux règles ci-dessous.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les prescriptions de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

- Les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes sur parcelles non bâties, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules.

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

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

Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les voiries et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Légende particulière figurant au document graphique rues du Général-de-Gaulle, de l'Orme, des Groseilliers et Uc lotissement des Grands-Moulins : tout accès sur les Rd 130 et 141 est interdit.

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des

eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Uc 5 Supprimé

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m. De plus, la construction devra être entièrement comprise dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, cette disposition ne s'appliquant pas aux extensions accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ni aux abris de jardin accolés ou non.

Le garage doit être implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie où est implantée l'entrée charretière d'une distance au moins égale à 5 m ; le recul minimum sera porté à 7 m lorsque l'accès au garage sera enterré par rapport au niveau haut du trottoir. Par rapport aux autres alignements, le garage doit être implanté à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Les abris de jardin à édifier sur une parcelle sise à l'angle de deux ou plusieurs voies doivent être édifiés en recul égal ou supérieur à 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le recul existant avant travaux ne soit ni diminué côté voie ni augmenté à l'opposé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m ; cette distance peut être réduite à 1 m pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

En cas de réhabilitation, d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

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

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette règle pourra ne pas s'appliquer.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5,5 m. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Les mouvements de terrain consécutifs à la construction devront s'adapter au maximum au terrain naturel ; la différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher du rez-de-

chaussée de la construction ne doit pas excéder + 0,5 m ; cette règle pourra ne pas s'appliquer aux terrains en pente sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toitures

Constructions à destination d'habitation : les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° comptés par rapport à l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

La ou les pentes des annexes accolées ou non, des garages accolés ou non et des extensions accolées, ne sont pas réglementées. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en tuile plate ou mécanique de teinte brunie flammée ou vieillie, en ardoise, en chaume ou en matériaux d'aspect identique.

Vérandas ou verrières : sous article non réglementé.

Pour les annexes accolées ou non accolées, les matériaux de toiture seront de préférence de teinte sombre (gris ardoise, rouge brun, brun rouge, vert olive, vert bouteille, noir profond...) et les tôles ondulées interdites.

Constructions à destination d'activités : la couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun.

Pour les abris de jardins (y compris ceux dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m²), en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, le bois, les bardeaux d'asphalte et la tôle bac acier sont autorisés ; la tôle ondulée est interdite.

En toitures, les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture.

Façades

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines y compris en cas de ravalement « à l'identique » si le matériau initial ou sa couleur ne présente pas une bonne insertion dans le paysage bâti. Tous les bardages bois sont autorisés.

Vérandas ou verrières : sous article non réglementé.

La **restauration** et la **réhabilitation des constructions anciennes** doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux locaux.

Extensions

En cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Architecture dite « **haute qualité environnementale** » ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de s'intégrer dans le contexte architectural et paysager d'Aunay-sous-Auneau.

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

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2007, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre ou brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,60 m (les piliers et poteaux pouvant dépasser de 0,30 m la hauteur limite) et de 0,20 m d'épaisseur minimale ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté de clôture à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,60 m (les piliers et poteaux pouvant dépasser de 0,30 m la hauteur limite) ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;

Autres clôtures :

Les autres clôtures doivent présenter une bonne intégration dans le paysage.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul entre la construction et une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Il est défini ci-après par fonctions :

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement non closes par logement y compris en cas de changement de destination. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (définies au lexique), il sera réalisé sur le futur espace collectif autant de places de stationnement qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Pour les constructions à destination de bureaux et d'activité, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination commerciale, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m². En cas de dépassement de ce seuil, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaire sera prévue.

Pour les salles de spectacles ou de réunions, les hôtels et restaurants, les équipements collectifs, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement, article non réglementé.

Article Uc 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*) ; les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*,

attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Article Uc 14 Supprimé

Article Uc 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Uc 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

Cette zone correspond à une partie urbanisée d'Aunay-sous-Auneau à destination d'activités économiques, en renouvellement des anciens camp militaire et casernement de passage. Il est principalement destiné à l'accueil et à l'extension de constructions à destination d'activités.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les prescriptions de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

- Les constructions destinées à recevoir des établissements de soins et de repos ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du classement *Seveso* ;
- le stationnement à ciel ouvert des caravanes sur parcelles non bâties, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions :
 - si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone,
 - et si elles sont intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,
 - et si leur surface de plancher ne dépasse pas 80 m².
- Les constructions à destination d'hébergement temporaire, telles que définies au lexique ci-annexé si elles sont le complément nécessaire aux activités régulièrement autorisées dans la zone ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de véhicules hors d'usage sont autorisés si leur hauteur est inférieure à 3 m et si des dispositions sont prises pour les dissimuler de l'espace public.
- **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au document graphique du règlement par des hachures, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès nouveaux sur la Rd 130 seront soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

Les voiries et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit

avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou de l'installation nouvelle.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur ; en attente de la réalisation du réseau collectif, les dispositifs autonomes doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Ux 5 Supprimé

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront s'implanter en recul minimum de 10 m de la limite de fait des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 4 m de toutes les limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même propriété sera imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 %.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond...

Les façades : une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface de la façade limitée. Sont interdites les peintures de teinte vive.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2007, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en maçonnerie de silex ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de teinte ocre ou beige, d'une hauteur maximale de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les treillis métalliques soudés rigides sur piquets, l'ensemble d'un ton uni gris (Ral 7037 gris poussière) ou vert (Ral 6028 vert pin) ; réalisées en bardage bois ou métallique, de la même teinte (Ral 7037 ou Ral 6028), des portions plus hermétiques pourront être autorisées en limites séparatives pour dissimuler les aires de stockage, les équipements techniques... Les plaques de ciment sont autorisées en partie basse sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 0,5 m, cette dernière restriction ne s'appliquant pas en cas de réfection à l'identique ou de prolongement d'une clôture existante.

Autres clôtures :

Les autres clôtures doivent présenter une bonne intégration dans le paysage

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles (véhicules légers et poids lourds) correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions.

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. De plus, il sera exigé qu'une aire d'attente de poids lourd(s) soit aménagée sur le domaine privé pour éviter les attentes sur le domaine public.

Constructions à destination artisanale ou de bureau : une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination commerciale : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée sera prévue.

Établissements industriels : il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

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

Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Des espaces verts seront aménagés sur une portion au moins égale à 15 % de la superficie totale de la parcelle ; dans ces 15 % pourront être compris les ouvrages hydrauliques s'ils sont végétalisés.

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

Article Ux 14 Supprimé

Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre V - Règles applicables à la zone 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions d'Aunay-sous-Auneau, à court terme.

Les abris de jardin, même d'une superficie inférieure à 5 m², sont soumis aux règles ci-dessous.

Les abris de jardin, même d'une superficie inférieure à 5 m², sont soumis aux règles ci-dessous.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les prescriptions de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

- les constructions à destination industrielle, d'entrepôts ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions et installations à destination agricole ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes sur parcelles non bâties, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

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

- Les constructions sont autorisées à condition que :
 - 1 - il s'agisse d'une opération d'ensemble,
 - 2 - et que l'opération respecte les principes d'accès figurant au document graphique et ceux figurant aux orientations d'aménagement et de programmation,
 - 3 - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.
- Les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
 - et qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Article 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Les voiries et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (récupération des eaux pluviales : cuves enterrées ou non, noues...).

Article 1 AU 5 Supprimé

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

Les règles de l'article Uc 6 seules s'appliquent.

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de l'article Uc 7 seules s'appliquent.

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

Article non réglementé.

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

Les règles de l'article Uc 9 seules s'appliquent.

Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les règles de l'article Uc 10 s'appliquent.

Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles de l'article Uc 11 seules s'appliquent.

Article 1 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les règles de l'article Uc 12 seules s'appliquent.

Article 1 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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

Article 1 AU 14 Supprimé

Article 1 AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les règles de l'article Uc 15 seules s'appliquent.

Article 1 AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les règles de l'article Uc 16 seules s'appliquent.

Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2 AU

Il s'agit d'une zone qui sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

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

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

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

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.

Article 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Supprimé

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

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

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2007, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Article 2 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Article 2 AU 14 Supprimé

Article 2 AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 2 AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A

Par délibération du conseil municipal du 23 novembre 2012, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Le secteur **Ae** correspond à des terrains occupés par des équipements collectifs et où leur évolution est indispensable.

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

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- tout remblai dans les mares repérées au titre de l'**article L. 151-23** et figurant au document graphique du règlement.

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

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
 - a. - d'être nécessaires à l'activité agricole,
 - b. - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination s'il est effectué en vue de l'habitation,
- Les annexes et les extensions des constructions existantes désignées d'intérêt patrimonial au règlement graphique (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition de ne pas dépasser 40% de l'emprise au sol existante et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale ; un abri de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² peut être édifié dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- Les constructions, installations et travaux divers, directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne.
- Dans les secteurs de point de vue repérés au document graphique par une légende particulière, les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas porter atteinte à la vue sur le paysage lointain (vue sur le bourg et le clocher de l'église Saint-Éloi).
- Les piscines non couvertes si elles sont situées à 20 m au plus mesurés à partir des limites des zones urbaines et sous réserve de la protection de l'activité agricole.
- **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au document graphique du règlement par des hachures, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- Les éléments architecturaux et urbains identifiés au titre de l'**article L. 151-19** et repérés au document graphique du règlement par une trame, doivent être préservés. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

- Dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière :
 - les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
 - le plancher bas des constructions sera édifié à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
 - les constructions seront établies sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré,
 - les sous-sols sont interdits,
 - les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
 - les remblais autour des constructions sont interdits,
 - les clôtures pleines implantées perpendiculairement à la rivière ne sont pas autorisées.

Secteur Ae, sont également admis :

Les constructions, travaux, installations et aménagements sous réserve :

- d'être nécessaires ou complémentaires à la création, à l'extension et au fonctionnement du cimetière, tels aires de stationnement, local sanitaire, caveau provisoire, local d'accueil ou technique, murs de clôture... ;
- d'être nécessaires ou complémentaires à la création, à l'extension et au fonctionnement d'équipements collectifs tels que captage et adduction d'eau potable, station d'épuration, centre technique municipal...

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article A 5 Supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront s'implanter à en recul minimum de :

- 25 m de l'axe de la route départementale 24 ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales ;
- 12 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être à la moitié de la hauteur hors tout de la construction avec un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à destination d'habitation. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, le long des rivières, une bande d'une largeur de 15 m, mesurée à partir de l'axe central du cours d'eau, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception :

- d'extension de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes et extensions des constructions à destination non agricole ne peut excéder 30 %.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions et installations à destination agricole : article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, teintes vert, ocre ou brun, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également recommandé. En plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

Clôtures : par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2007, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme : tout abattage est soumis à déclaration préalable et la nature du sol doit rester boisée. L'abattage de boisements d'une superficie supérieure à 0,5 hectare non recouverte d'une trame espace boisé classé est également soumis à déclaration préalable. Une *demande d'autorisation de défrichement* est obligatoire pour le défrichement de boisements d'une superficie égale ou supérieure à 0,5 hectare.

Ensembles et éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique : leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, est soumis à déclaration préalable selon les prescriptions de l'article R 421-23 h ; l'abattage et l'arrachage pourront être interdits ou subordonnés au remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'écosystème.

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

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions à destination agricole, il pourra être exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Article A 14 Supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme

Rappel : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R 421-23 h).

Article A 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible où existent de rares constructions.

Le **secteur NL** correspond aux parties du territoire où les travaux, installations et aménagements et constructions destinées à la pratique collective des activités pédagogiques, culturelles, sportives, touristiques, aux équipements collectifs liés à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti sont autorisées.

Par délibération du conseil municipal du 23 novembre 2012, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Les abris de jardin, même d'une superficie inférieure à 5 m², sont soumis aux règles ci-dessous.

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

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2 ;
- tout remblai dans les mares repérées au titre de l'**article L. 151-23** et figurant au document graphique du règlement.

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination s'il est effectué en vue de l'habitation,
- les annexes et les extensions des constructions existantes désignées d'intérêt patrimonial au règlement graphique (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition de ne pas dépasser 40% de l'emprise au sol existante et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale ; un abri de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² peut être édifié dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale. L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².
- L'adaptation et la réfection de constructions existantes sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- Les annexes et les extensions des constructions et installations à destination agricole sont autorisées si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- Les abris de jardin sont autorisés si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ;
- Les abris pour animaux sont autorisés :
 - 1 – s'il s'agit de structure légère,
 - 2 – et si leur surface est inférieure ou égale à 30 m²,
 - 3 – et s'ils sont édifiés sur une unité foncière d'au moins 1 000 m².
- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements si elles sont ouvertes au public et si elles sont réalisées par moitié au moins en matériau perméable.
- Les aires de stationnement d'au plus 3 emplacements si elles entièrement réalisées en matériau perméable.
- Les systèmes d'assainissement autonomes.

- Les piscines non couvertes si elles sont situées à 20 m au plus mesurés à partir des limites des zones urbaines et sous réserve de la protection de l'activité agricole.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m².
- Dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière :
 - les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
 - le plancher bas des constructions sera édifié à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
 - les constructions seront établies sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré,
 - les sous-sols sont interdits,
 - les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
 - les remblais autour des constructions sont interdits,
 - les clôtures pleines implantées perpendiculairement à la rivière ne sont pas autorisées.

Secteur NL, sont également admis :

- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont ouverts au public et destinés à la pratique collective des activités pédagogiques, culturelles, sportives, touristiques ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, à la connaissance de l'histoire et de la préhistoire.
- Les éléments architecturaux et urbains identifiés au titre de l'**article L. 151-19** et repérés au document graphique du règlement par une trame, doivent être préservés. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès nouveaux sur les routes départementales seront soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article N 5 **Supprimé**

Article N 6 **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter en :

- route départementale 24, recul minimum de 25 m de l'axe ;
- autres routes départementales, recul minimum de 15 m de l'axe ;
- voies communales et chemins ruraux, implantation à l'alignement ou en recul minimum de 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article N 7 **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, le long des rivières, une bande d'une largeur de 15 m, mesurée à partir de l'axe central du cours d'eau, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception :

- d'extension de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

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

Article non réglementé.

Article N 9 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes et extensions des constructions à destination non agricole ne peut excéder 7,5 %.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions et installations à destination agricole : article non réglementé.

Secteur NL :

l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 10% de la superficie de la parcelle ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 **Hauteur maximale des constructions**

Secteur NL : la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

En **secteur NL** toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

La **restauration** et la **réhabilitation** des constructions anciennes : toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les **façades** seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en enduits de mortier de chaux, tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.

Vérandas ou verrières : sous article non réglementé.

Pour les **toitures**, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect et de pose ainsi que le zinc et le cuivre pour des annexes ou des extensions. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées. Les seules ouvertures en toiture autorisées sont les lucarnes ou les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture.

Vérandas ou verrières : sous article non réglementé.

Les parois des **abris de jardin et pour animaux** (y compris ceux dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m²), seront uniquement en bois ; leur couverture devra être de teinte noire et/ou en bois (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés) ; les abris pour animaux seront ouverts au moins sur une face.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique (notamment murs anciens) : toute intervention sur ce patrimoine doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'élément concerné : respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, chaperon en tuiles de petit format de tons nuancés ou en briques traditionnelles...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2007, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable

Les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages et treillages en bois ou en métal, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- dans la zone inondable reportée au plan des contraintes par une trame particulière, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme : tout abattage est soumis à déclaration préalable et la nature du sol doit rester boisée. L'abattage de boisements d'une superficie supérieure à 0,5 hectare non recouverte d'une trame espace boisé classé est également soumis à déclaration préalable.

Ensembles et éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique : leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, est soumis à déclaration préalable selon les prescriptions de l'article R 421-23 h ; l'abattage et l'arrachage pourront être interdits ou subordonnés au remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'écosystème.

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

Article N 14 Supprimé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme

Rappel : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R 421-23 h).

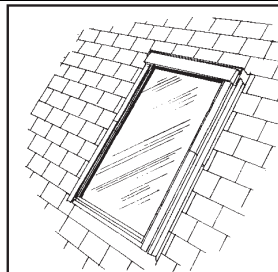
Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

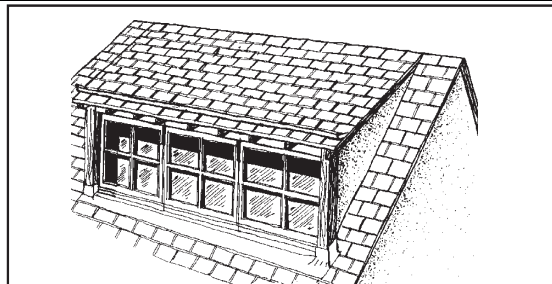
Annexe 1

Ouvertures en toitures

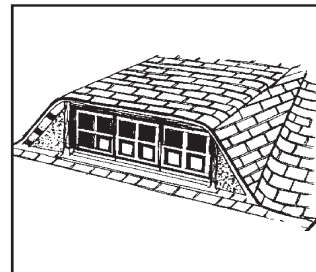
EXEMPLES D'OUVERTURES EN TOITURE DÉCONSEILLÉES



Châssis de toit
à pose saillante

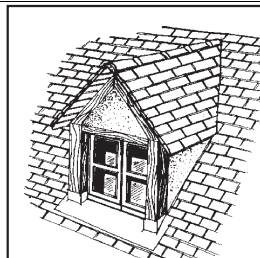


Relevé de toiture

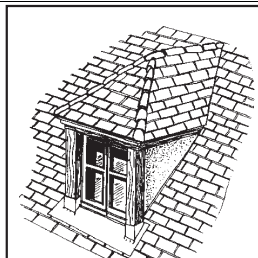


Lucarne en trapèze

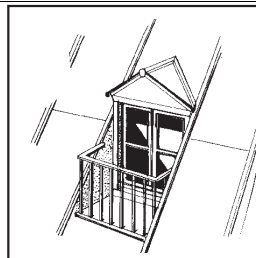
EXEMPLES D'OUVERTURES EN TOITURE RECOMMANDÉES



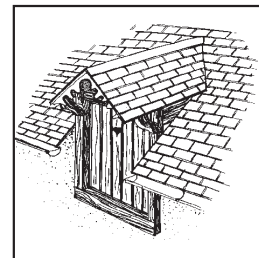
Lucarne jacobine



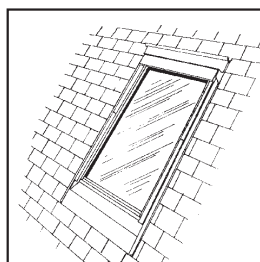
Lucarne à croupe



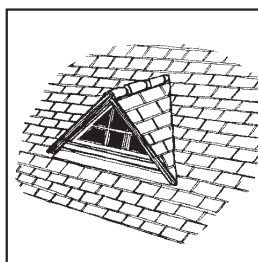
Lucarne rentrante



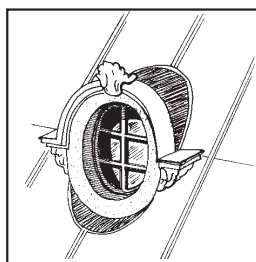
Lucarne pendante



Châssis de toit
à pose encastrée



Outeau



Œil-de-bœuf

Annexe 2

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Hébergement temporaire

Ce terme désigne une construction qui permet d'accueillir, pour un hébergement temporaire de type hébergement hôtelier, des stagiaires ; à cet hébergement doivent obligatoirement correspondre des services tels que formation professionnelle et des espaces communs où sont assurés par exemple l'accueil et la fourniture du petit-déjeuner.

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à destination de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière** recouvrent exactement la même notion : ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Si un **terrain** est traversé par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, il est constitué de plusieurs unités foncières ou terrains.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1 ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher

closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151- 19 et 151-23

Le code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a

identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 3 :

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>
