Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212802094-20221216-60-22ter-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/12/2022

# Département de l'Eure-et-Loir

# VILLE DE LEVES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

**PIECE N°04**

| | |
|---|---|
| **REVISION PRESCRITE LE :** | 28/01/2015 |
| **PROJET ARRETE LE :** | 20/06/2017 |
| **PLU APPROUVE LE :** | 19/02/2018 |
| **PREMIÈRE MODIFICATION DU PLU APPROUVÉE LE :** | **12 DÉCEMBRE 2022** |

**Les évolutions apportées dans le cadre de la présente modification figurent en rouge.**

**ParenthesesURBaineS** - Atelier d'urbanisme et de projet
Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62
SARL Capital de 1000 € - RCS Tours - SIRET 809 674 732 00023 - APE 7112 B

**ADEV environnement**
2, rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC – adev.environnement@wanadoo.fr

**Atelier Atlante**
14, Allée François er – 41000 BLOIS – atelier.atlante@gmail.com

**Gilson et associés**
4 bis rue Saint-Barthélémy – 28000 Chartres - contact@gilsonpaysage

# Sommaire


Titre I Dispositions applicables aux zones et secteurs 05

- Zone U 06
- Zone Ue 18
- Zone Um 25
- Zone Ux 34
- Zone AU 41
- ZONE 1AUe 47
- ~~Zone 2AUe~~ ~~47~~
- Zone A 49
- Zone N 57

Titre II - Emplacements réservés 64

Titre III - Dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme 74

Annexe I - Définitions au sens du présent règlement d'urbanisme 142

Annexe II - Fiche conseil Retrait-gonflement des sols argileux 153

# TITRE I

# Dispositions applicables aux zones et secteurs

# ZONE URBAINE (U)

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

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

- **Zone Ua**
- **Zone Ub**
- **Zone Uj**

**Les secteurs du Clos Mullons et du Hameau de Chavannes sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pour ces secteurs, les règles qui s'appliquent sont celles des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

**Dans les zones Ua et Ub :**

- **Habitation**
  - Logement,
  - Hébergement et locaux accessoires,
- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration,
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Hébergement hôtelier et touristique,
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - Salles d'art et de spectacles,
  - Equipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - Bureau
  - Centre d'exposition

**Dans la zone Uj uniquement :**

- **Habitation**
  - Les extensions des locaux existants et locaux accessoires

## PARAGRAPHE U2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI).

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

### Article 1 : Limitations

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité),
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone,

- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production,
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes… )
- Dans le périmètre d'attente d'un programme d'aménagement global reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :
  - les constructions et installations d'une superficie au sol inférieure à 5 $m^{2}$;
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
  Cette servitude a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation de la première modification du Plu. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

**Dans la zone Uj :**

- Les extensions des constructions d'habitation et les locaux accessoires aux habitations existantes sous réserve du maintien de la trame boisée, excepté un mauvais état phytosanitaire dûment justifié.

### Article 2 : Interdictions

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, d'altération de la nappe, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- Les dépôts à l'air libre ou stockage de matériaux de toute nature pouvant générer des risques et des nuisances,
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravière,
- Les constructions à usage industriels,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les bâtiments et aménagements liés à l'activité agricole et forestière,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement individuel ou collectif de caravanes, de camping-car, les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une destination ou sous-destination autorisée dans la zone.

# CHAPITRE 2
# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## PARAGRAPHE U1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Emprise bâtie

- L'emprise bâtie peut atteindre en secteur Ub : 60% de l'unité foncière.

## Article 2 : Alignement des constructions par rapport à la voie

**Dans les zones Ua et Ub :**

- **Les nouvelles constructions doivent être implantées :**

- Les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait égal ou supérieur à 5 mètres. Dans ce cas, une continuité visuelle sur rue devra être assurée sur toute la façade du terrain par les éléments suivants : portail, mur de clôture, locaux accessoires. Ces éléments pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 mètres.

## *Dispositions particulières dans les zones Ua et Ub*

Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus peuvent être admises :

- Pour prendre en considération la configuration de la parcelle.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les locaux vélos et ordures ménagères fermés sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, …).
- Par ailleurs, pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques, acoustiques du bâtiment, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

## Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction à édifier, avec un minimum de 3.00 mètres.

## Article 4 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement (travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet), jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou de l'acrotère. Les ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, cheminées et autres superstructures sont exclues.

**Dans l'ensemble de la zone U :**

- Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement urbain et paysager.
- A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.
- Dans le cas d'une construction contemporaine, celle-ci peut avoir un nombre de niveaux non uniforme sous réserve d'une bonne intégration paysagère au sein de son environnement proche.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et pour les locaux accessoires sous condition que la toiture terrasse ne dépasse la hauteur de la construction à laquelle elle se rapporte.
- Une tolérance d'un ½ niveau par rapport à la hauteur maximum est admise pour les nouvelles constructions, excepté pour les locaux accessoires.

- **Construction à usage d'habitation individuelle et d'activités :**

**Dans la zone Ua et Ub :**
- Si la construction se situe entre 2 bâtiments de même hauteur, la nouvelle construction ne peut dépasser cette hauteur.
- Si la construction se trouve entre 2 bâtiments de hauteur différente, la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.
- Dans le cas de construction isolée, la hauteur sera de 6.00 mètres à l'acrotère et 9.00 mètres au faîtage.

- **Construction à usage d'habitation collective :**

**Dans la zone Ua**
- La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au sommet du faîtage.

**Dans la zone Ub**
- La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres à l'acrotère et au sommet du faîtage.

**De plus, en zones Ua et Ub :**
- **Pour les autres constructions**
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au sommet du bâtiment.

**Hauteur particulière dans les secteurs définis sur le règlement graphique (fonds de jardin) :**
- Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitat édifiées au-delà d'une bande de 20.00 mètres comptée depuis l'alignement de la voie existante, la hauteur applicable est de 7 mètres au sommet du bâtiment sous conditions de préserver les vues sur le voisinage et ne pas créer de masque sur les habitations existantes à la date d'opposabilité du PLU.

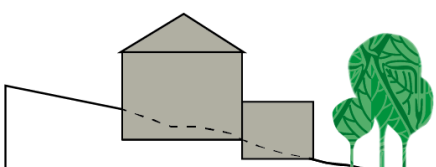
**Hauteur particulière pour le secteur du Champ de Foire :**
- La hauteur des constructions est fixée à rez-de-chaussée + 3 niveaux dans la limite de 15 mètres au sommet du bâtiment.

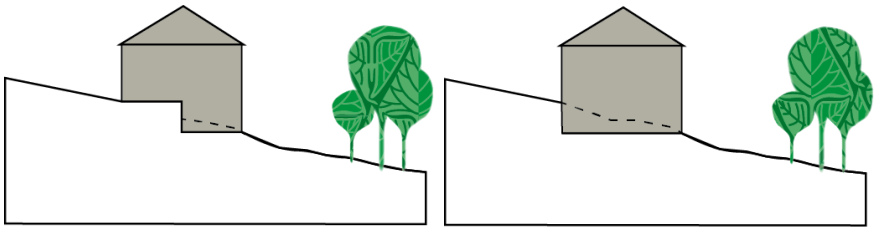
## PARAGRAPHE U2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1 : Insertion de la construction principale dans le contexte

- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.
-







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

## Article 2 : Organisation des volumes constructifs

- Lors de la construction de locaux accessoires, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire.

## Article 3 : Caractéristiques architecturales des constructions

- **Aspect général des constructions :**

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Des matériaux dits « écomatériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions, puis les rénovations de constructions existantes dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aspect patrimonial des lieux et à la composition architecturale d'origine.

- **Ouvertures**

- En cas de remplacement des menuiseries (volets, ouvrants), des prescriptions pourront être édictées afin d'atténuer l'impact sur la construction (dissimulation des coffres, choix d'une couleur en adéquation avec la construction)
- Les blancs nuancés sont recommandés.

- **Toitures :**

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.
- Les châssis de toit doivent être encastrés à la composition architecturale d'ensemble.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion, leur nombre et leur nature, déséquilibrer l'ordonnancement de la toiture.

- **Façades**

- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants. Toutefois, elle ne devra présenter aucune incidence sur la sécurité publique.
- Dans le cas d'utilisation de bardage pour une extension ou des locaux accessoires, le bois sera privilégié et devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans parement ou enduit extérieur de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - la mise en peinture de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique, …)

- **Pour les locaux accessoires**

- Les bâtiments annexes seront traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale.

- **Clôtures**

**Dans l'ensemble de la zone U :**

- Dans la zone inondable, les clôtures seront à claire-voie sur au moins 2/3 de leur hauteur, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition (murs, portillons, portails, grilles, piliers) doivent présenter une cohérence d'aspect :
  - avec les éléments constitutifs de la construction principale (portes, volets, encadrements, ouvrants.)
  - par rapport au contexte urbain et aux clôtures environnantes (hauteur, matériaux, implantation)
- Les portails, portillons et piliers de clôture doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.
- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.
- Les murs et murets en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à celle des clôtures implantées le long des espaces publics et dans tous les cas inférieure ou égale à 1,80 m.
- Les panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) sont autorisés uniquement en limite séparative à condition qu'ils soient fixés dans le sol et soient accompagnés d'un traitement végétalisé. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.

- Ne sont pas autorisées :
  - l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
  - l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
  - les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
  - la démolition des murs de clôture traditionnels.
  - la teinte « blanc pure » est interdite.
  - les plaques pleines préfabriquées sauf en soubassement
  - les clôtures pleines de teinte blanc pur

- **De plus, pour le bâti ancien (constructions présentant une façade ou un pignon à l'alignement)**
  - Sont autorisés :
    - les murs pleins surmontés d'un chaperon (ex : tuiles, briques...) d'une hauteur maximum de 2,20 mètres,
    - les murs bahuts représentant les 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 2,20 mètres.
  - Les portails auront une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Les teintes sombres sont recommandées.
  - Un soin particulier devra être accordé aux piliers.
  - La règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.

- **De plus, pour les autres constructions**

- Sont autorisés :
    - les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,
    - les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 1.6 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres,
    - les haies d'une hauteur maximale de 1,6 mètre.

- **Plus particulièrement, dans les secteurs des Boissières et de la Croix Saint Gilles** (carte ci-dessous)

- Sont autorisés uniquement :
    - les grillages et treillages rigides de teinte sombre doublés d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.
    - La hauteur des portails, portillons ainsi que les piliers et poteaux devra être similaire à la hauteur du muret contenant les coffrets techniques. Elle ne devra pas excéder 1,50 m.
- Les clôtures devront respecter les limites de l'emprise existante sur le domaine privé permettant le stationnement de 2 véhicules.

- **Plus particulièrement dans le secteur des Hauts de Fresnay** (carte ci-dessous)

- Sont autorisés uniquement :
    - les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,3 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres.
    - les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage d'une hauteur maximum 1.3 mètre, d'une épaisseur égale ou supérieure à 20 centimètres.
- Les portails seront droits (pas d'arrondi) et auront une hauteur maximale de 1,3 mètre.
- Les teintes sombres sont recommandées.



**Le secteur des Hauts de Fresnay**



**Le secteur de la Croix Saint Gilles**



**Le secteur des Boissières**

### *Dispositions particulières*

A l'intérieur du périmètre des sites inscrits et classés, ainsi que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

## PARAGRAPHE U3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Espace libre et de pleine terre

- Les surfaces de stationnements seront recouvertes d'un revêtement perméable.
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges…). Il est prescrit un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.
- Un pourcentage de la parcelle devra être préservé en espace libre végétalisée ou de pleine terre.
    - En Secteur Ub : minimum 40% de l'unité foncière

### Article 2 : Eléments de paysage

- Les espaces boisés figurants au plan en « Espaces Boisés Classés » (EBC) sont classés à conserver, à protéger ou à créer.

### Article 3 : Gestion des eaux pluviales

- Les espaces paysagers dans les opérations d'aménagement, devront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales permettant entre autres de rafraîchir l'atmosphère lors des fortes chaleurs.

## PARAGRAPHE U4 : STATIONNEMENT

### Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos

- **Stationnements des véhicules**

- Les prescriptions ci-dessous s'appliquent également à chaque lot issu d'une division.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 12.5 m²/place de stationnement et 21 m² pour une place pour personne à mobilité réduite, dégagement non compris.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, …).
- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.
- Les places du midi seront conservées en l'état ; les nouvelles constructions devront prévoir 1 place du midi uniquement pour le lotissement de la Croix Saint Gilles et des Boissières.
- Pour les stationnements aériens, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- Si, pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-après, le pétitionnaire peut être autorisé, sous réserve qu'il en apporte la preuve :

- à reporter les places par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 m ;
- à reporter les places par acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 m .

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il sera prévu :

- Il est exigé sur la parcelle 2 places par logement.
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination pour de l'habitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

- Pour les constructions à destination d'habitat collectif, il sera prévu :

- *Dans l'ensemble de la zone U, excepté pour le projet du Champ de Foire* : Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- *Pour le projet du Champ de Foire* :
  - pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : il sera réalisé 1 place de stationnement par logement
  - pour les logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m² : il sera réalisé 2 places de stationnement par logement.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (art. L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme), il sera prévu :

- 1 place minimum par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera prévu :

- Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place visiteur.

- Pour les constructions liées à des activités :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins et à la nature de l'activité.

- **Stationnement des vélos**

- En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il sera prévu :
  - Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

# CHAPITRE 3
# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE U1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Article 1 : Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4.00 mètres.

## Article 2 : Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

# PARAGRAPHE U2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

## Article 1 : Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

## Article 2 : Électricité - téléphone - télédistribution

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

## Article 3 : Assainissement

- **3.1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **3.2. Eaux pluviales**

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

- Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :
    - constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 $m^2$, aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$ et inférieure ou égale à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

## Article 4 : Défense incendie

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

## Article 5 : Réseau de communications électroniques

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

# ZONE Ue

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

C'est une zone comprend des équipements collectifs ; elle représente la Fondation d'Aligre et le Foyer des Boissières.

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE Ue1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - Etablissements médico-sociaux
- **Habitation**
  - Logement lié au bon fonctionnement de l'activité principale,
  - Locaux accessoires liés au bon fonctionnement de l'activité principale,

## PARAGRAPHE Ue2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI).

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

### Article 1 : Limitations

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes… ),
- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production,
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une destination ou sous-destination autorisée dans la zone.
- Dans le périmètre d'attente d'un programme d'aménagement global reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :
  - les constructions et installations d'une superficie au sol inférieure à 5 $m^2$ ;
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

  Cette servitude a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation de la première modification du Plu. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

### Article 2 : Interdictions

- Les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites, à l'exception de celles autorisées dans le Paragraphe Ue1 et limitées au Paragraphe Ue2.

# CHAPITRE 2
# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## PARAGRAPHE Ue1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Alignement des constructions par rapport à la voie

- **Les nouvelles constructions doivent être implantées :**

- A l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2.00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 mètres.

### *Dispositions particulières*

Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus peuvent être admises :

- Pour prendre en considération la configuration de la parcelle.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, …).

## PARAGRAPHE Ue2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1 : Insertion de la construction principale dans le contexte

- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnements et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

### Article 2 : Organisation des volumes constructifs

- Lors de la construction de locaux accessoires, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire.

### Article 3 : Caractéristiques architecturales des constructions

- **Aspect général des constructions :**

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

- De manière générale, l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant n'est pas autorisé.

- **Toitures :**

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.

- **Ouvertures :**

- Les châssis de toit doivent être encastrés à la composition architecturale d'ensemble.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion, leur nombre et leur nature, déséquilibrer l'ordonnancement de la toiture.
- Les blancs nuancés sont recommandés.

- **Façades**

- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans parement ou enduit extérieur de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - la mise en peinture de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique, … )
    - La teinte « blanc pur » est interdite.

- **Clôtures**

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition (murs, portillons, portails, grilles, piliers) doivent présenter une cohérence d'aspect :
    - avec les éléments constitutifs de la construction principale (portes, volets, encadrements, ouvrants.)
    - par rapport au contexte urbain et aux clôtures environnantes (hauteur, matériaux, implantation)
- Les portails, portillons et piliers de clôture doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.
- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.
- Les murs et murets en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- Les panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) sont autorisés uniquement en limite séparative à condition qu'ils soient fixés dans le sol et soient accompagnés d'un traitement végétalisé. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.

- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
    - les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
    - la démolition des murs de clôture traditionnels.
    - La teinte « blanc pure » est interdite.

- **De plus, pour les autres constructions**

- Sont autorisés :
    - les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre,
    - les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 1.6 mètre,

- les haies d'une hauteur maximale de 1,6 mètre.

- Dans la zone inondable, les clôtures seront à claire-voie sur au moins 2/3 de leur hauteur, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

### *Dispositions particulières*

A l'intérieur du périmètre des sites inscrits et classés, ainsi que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

## PARAGRAPHE Ue3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Espace libre et de pleine terre

- Les surfaces de stationnements seront recouvertes d'un revêtement perméable.
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges…). Il est prescrit un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.

### Article 2 : Gestion des eaux pluviales

- Les espaces paysagers devront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales permettant entre autres de rafraîchir l'atmosphère lors des fortes chaleurs.

## PARAGRAPHE Ue4 : STATIONNEMENT

### Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

- **Stationnements des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'une aire de stationnement est de 12.5 m²/place de stationnement et 21 m² pour une place pour personne à mobilité réduite, dégagement non compris.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, …).
- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.
- Pour les stationnements aériens, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.

- Pour les constructions d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées, il sera prévu :

- 1 place minimum pour 4 lits et 4 places supplémentaires pour le personnel et l'accueil.

# CHAPITRE 3
# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE Ue1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Article 1 : Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4.00 mètres.

### Article 2 : Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## PARAGRAPHE Ue2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Article 1 : Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

## Article 2 : Électricité - téléphone - télédistribution

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

## Article 3 : Assainissement

- **3.1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **3.2. Eaux pluviales**

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :
    - constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 $m^2$, aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$ et inférieure ou égale à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

## Article 4 : Défense incendie

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

## Article 5 : Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

# ZONE Um

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

C'est une zone comprenant des habitations et des activités ; ce secteur est essentiellement situé entre les rues de la Pointe à l'Hermite, de la Butte Celtique et Saint-Gilles, ainsi que sur le site des Etangs. Ce secteur est susceptible de subir des mutations.

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE Um1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

**En secteur Um :**

- **Habitation**
  - Logement,
  - Hébergement et locaux accessoires,

- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - Bureau

## PARAGRAPHE Um2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI).

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

### Article 1 : Limitations

**Dans l'ensemble de la zone Um :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité),
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone,
- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production,
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,…)

## Article 2 : Interdictions

**Dans l'ensemble de la zone Um :**

- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, d'altération de la nappe, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- Les dépôts à l'air libre ou stockage de matériaux de toute nature pouvant générer des risques et des nuisances,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravière,
- Les constructions à usage industriels,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les bâtiments et aménagements liés à l'activité agricole et forestière,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement individuel ou collectif de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une destination ou sous-destination autorisée dans la zone.

# CHAPITRE 2
# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## PARAGRAPHE Um1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## Article 1 : Alignement des constructions par rapport à la voie

**Dans l'ensemble de la zone Um :**

- **Les nouvelles constructions doivent être implantées :**

- Les nouvelles constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait égal ou supérieur à 5 mètres. Dans ce cas, une continuité visuelle sur rue devra être assurée sur toute la façade du terrain par les éléments suivants : portail, mur de clôture, locaux accessoires. Ces éléments pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 mètres.

## *Dispositions particulières*

Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus peuvent être admises :

- Pour prendre en considération la configuration de la parcelle.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les locaux vélos et ordures ménagères fermés sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, …).
- Par ailleurs, pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques, acoustiques du bâtiment, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

## Article 2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans l'ensemble de la zone Um :**

Les nouvelles constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction à édifier, avec un minimum de 3.00 mètres.

## Article 3 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement (travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet), jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou de l'acrotère. Les ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, cheminées et autres superstructures sont exclues.

**Dans l'ensemble de la zone Um :**

- Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement urbain et paysager.
- A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.
- Dans le cas d'une construction contemporaine, celle-ci peut avoir un nombre de niveaux non uniforme sous réserve d'une bonne intégration paysagère au sein de son environnement proche.
- La hauteur maximale des locaux accessoires ne doit pas excéder 4.00 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

- La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou 9 mètres au sommet du faîtage.
- Une tolérance d'un ½ niveau par rapport à la hauteur maximum est admise pour les nouvelles constructions.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et pour les locaux accessoires sous condition que la toiture terrasse ne dépasse la hauteur de la construction à laquelle elle se rapporte. Dans le cas d'une extension de la couverture existante principale, elle ne devra pas dépasser 40 % de l'emprise totale de la couverture après extension.

# PARAGRAPHE Um2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article 1 : Insertion de la construction dans le contexte

- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

## Article 2 : Organisation des volumes constructifs

- Lors de la construction de locaux accessoires, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire.

## Article 3 : Caractéristiques architecturales des constructions

- **Aspect général des constructions**

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Des matériaux dits « écomatériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions, puis les rénovations de constructions existantes dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aspect patrimonial des lieux et à la composition architecturale d'origine.

- **Ouvertures**

- En cas de remplacement des menuiseries (volets, ouvrants), des prescriptions pourront être édictées afin d'atténuer l'impact sur la construction (dissimulation des coffres, choix d'une couleur en adéquation avec la construction).
- Les blancs nuancés sont recommandés.

- **Locaux accessoires**

- Les bâtiments annexes seront traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale.

- **Toitures**

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.
- Les châssis de toit doivent être encastrés à la composition architecturale d'ensemble.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion, leur nombre et leur nature, déséquilibrer l'ordonnancement de la toiture.

- **Façades**

- L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants. Toutefois, elle ne devra présenter aucune incidence sur la sécurité publique.
- Dans le cas d'utilisation de bardage pour une extension ou des locaux accessoires, le bois sera privilégié et devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans parement ou enduit extérieur de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - la mise en peinture de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique, …)
    - La teinte « blanc pure » est interdite.

- **Clôtures**

- **Pour les bâtiments d'activités :**

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition (murs, portillons, portails, grilles, piliers) doivent présenter une cohérence d'aspect :
    - avec les éléments constitutifs de la construction principale (portes, volets, encadrements, ouvrants.)
    - par rapport au contexte urbain et aux clôtures environnantes (hauteur, matériaux, implantation)

- Les portails, portillons et piliers de clôture doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.
- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.
- Les murs et murets en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- Les panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) sont autorisés uniquement en limite séparative à condition qu'ils soient fixés dans le sol et soient accompagnés d'un traitement végétalisé. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
    - les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
    - les parements en matériaux hétéroclites (fausses pierres, fausses briques...),
    - la démolition des murs de clôture traditionnels,
    - la teinte « blanc pure » est interdite.

- Sont autorisés uniquement :
    - les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 2 mètres,
    - les grillages doublés d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- **Pour les autres bâtiments**
- Sont autorisés :
    - les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre,
    - les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 1.6 mètre,
    - les haies d'une hauteur maximale de 1,6 mètre.

## PARAGRAPHE Um3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Espace libre et de pleine terre

- Les surfaces de stationnements seront recouvertes d'un revêtement perméable.
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges… ). Il est prescrit un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.

## PARAGRAPHE Um4 : STATIONNEMENT

### Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

- **Stationnements des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 12.5 m²/place de stationnement et 21 m² pour une place pour personne à mobilité réduite, dégagement non compris.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, … ).
- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.
- Pour les stationnements aériens, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.

• Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il sera prévu :

- Il est exigé sur la parcelle 2 places par logement.
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination pour de l'habitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

• Pour les constructions à destination d'habitat collectif, il sera prévu :

- Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

• Pour les constructions à usage de bureaux, il sera prévu :

- Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place visiteur.

• Pour les constructions liées à des activités :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins et à la nature de l'activité.

• **Stationnement des vélos**

- En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, il sera prévu :
    - Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

# CHAPITRE 3
# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE Um1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Article 1 : Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4.00 mètres.

## Article 2 : Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

# PARAGRAPHE Um2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

## Article 1 : Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

## Article 2 : Électricité - téléphone - télédistribution

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

## Article 3 : Assainissement

- **3.1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **3.2. Eaux pluviales**

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

- Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :
    - constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 $m^2$, aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$ et inférieure ou égale à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

## Article 4 : Défense incendie

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

## Article 5 : Réseau de communications électroniques

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

# ZONE Ux

**Caractéristique de la zone**
**La zone Ux** est une zone d'activités économiques, destinée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.

**Pour les éléments de paysage et de patrimoine à protéger repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19° et L. 151-23 du code de l'urbanisme**, des prescriptions particulières s'appliquent ; se reporter aux fiches figurant en annexes du présent règlement d'urbanisme.

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE Ux1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration,
  - Commerce de gros
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Hébergement hôtelier et touristique,

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - Industrie,
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre d'exposition

## PARAGRAPHE Ux2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

### Article 1 : Limitations

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité),
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone,
- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production,
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,…)

### Article 2 : Interdictions

- Les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites, à l'exception de celles autorisées dans le Paragraphe Ux 1 et limitées au Paragraphe Ux2.

# CHAPITRE 2
# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## PARAGRAPHE Ux1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Alignement des constructions par rapport à la voie

- **Les nouvelles constructions doivent être implantées :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et les édicules destinés à la surveillance des accès aux installations peuvent être implantées à l'alignement des voies (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 mètres.

### *Dispositions particulières*

Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus peuvent être admises :

- Pour prendre en considération la configuration de la parcelle.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les locaux vélos et ordures ménagères fermés sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, traitement du seuil d'entrée … ).

### Article 2 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement (travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet), jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou de l'acrotère. Les ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, cheminées et autres superstructures sont exclues.

- Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement urbain et paysager.
- A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.
- Dans le cas d'une construction contemporaine, celle-ci peut avoir un nombre de niveaux non uniforme sous réserve d'une bonne intégration paysagère au sein de son environnement proche.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

- **Pour l'ensemble des constructions :**

- La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au sommet du bâtiment.
- La hauteur maximale des locaux accessoires ne doit pas excéder 6.00 mètres au sommet du bâtiment.

## PARAGRAPHE Ux2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1 : Insertion de la construction principale dans le contexte

- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

### Article 2 : Organisation des volumes constructifs

- La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit être suffisante pour permettre en cas d'incendie ou d'explosion, une évacuation aisée des bâtiments et l'accès à chacun d'entre eux par les services de secours et de lutte contre l'incendie.

### Article 3 : Caractéristiques architecturales des constructions

- **Aspect général des constructions :**

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Des matériaux dits « écomatériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions, puis les rénovations de constructions existantes dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aspect patrimonial des lieux et à la composition architecturale d'origine.
- De manière générale, l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant n'est pas autorisé.

- **Toitures :**

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions nouvelles et pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour les locaux accessoires.
- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.
- Les châssis de toit doivent être encastrés à la composition architecturale d'ensemble.

- **Façades**

- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans parement ou enduit extérieur de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - la teinte « blanc pure » est interdite.

- **Clôtures**

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition (murs, portillons, portails, grilles, piliers) doivent présenter une cohérence d'aspect :
    - avec les éléments constitutifs de la construction principale (portes, volets, encadrements, ouvrants.)
    - par rapport au contexte urbain et aux clôtures environnantes (hauteur, matériaux, implantation)
- Les portails, portillons et piliers de clôture doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.
- Les murs et murets en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- Les panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) sont autorisés uniquement en limite séparative à condition qu'ils soient fixés dans le sol et soient accompagnés d'un traitement végétalisé. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.

- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
    - les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
    - les parements en matériaux hétéroclites (fausses pierres, fausses briques...),
    - la démolition des murs de clôture traditionnels,
    - la teinte « blanc pure » est interdite.

- Sont autorisés uniquement
    - les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage. La hauteur totale (mur bahut + lisse ou barreaudage) maximum sera de 2 mètres,
    - les grillages doublés d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## PARAGRAPHE Ux3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Espace libre et de pleine terre

- Les surfaces de stationnements seront recouvertes d'un revêtement perméable.
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges… ). Il est prescrit un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.
- Un pourcentage de la parcelle devra être préservé en espace libre végétalisée ou de pleine terre :
    - minimum 20% de l'unité foncière.

## PARAGRAPHE Ux4 : STATIONNEMENT

### Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

- **Stationnements des véhicules (véhicules légers, poids lourds, véhicules de transports des personnes)**

- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- En fonction du volume de place généré par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (préau, pergolas paysagées, plantations d'arbres, … ).
- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pour plusieurs entreprises ou activités pourra être imposé.

- Pour les stationnements aériens et les plateformes logistiques, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.

- Pour les constructions d'activités, il sera prévu :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins et à la nature de l'activité.

- **Stationnement des vélos**

- Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

# CHAPITRE 3
# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE Ux1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Article 1 : Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4.00 mètres.

### Article 2 : Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## PARAGRAPHE Ux2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Article 1 : Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

## Article 2 : Électricité - téléphone - télédistribution

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

## Article 3 : Assainissement

- **3.1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **3.2. Eaux pluviales**

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :
    - constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 $m^2$, aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$ et inférieure ou égale à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

## Article 4 : Défense incendie

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

## Article 5 : Réseau de communications électroniques

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

# ZONE 1AU

**La zone 1AU** comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

C'est une zone ou les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le cas échéant le règlement ont défini les conditions d'aménagement des secteurs suivants :

- **Le secteur 1AU : « le secteur du Clos Renault »**
- **Le secteur 1AU : « le secteur du Coteau d'Aligre»**
- **Le secteur 1AUe : « le secteur du Coteau d'Aligre» dans sa partie nord-ouest**
- **Le secteur 1AUx : « le Pôle artisanal Lévois »** (extension du pôle artisanal actuel)

Aucun ordre chronologique n'est appliqué à l'urbanisation des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Un schéma d'ensemble devra être présenté ~~pour la totalité du secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation~~. Néanmoins, les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables ; les principes et prescriptions, définis s'appliquent aux secteurs mentionnés ci-dessus.
**Pour l'aménagement de ces secteurs, se référer aux Orientations d'Aménagement et d'Orientation, pièce 03 du Plan Local d'Urbanisme opposable.**

**Le secteur 1AUxir** : correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

**Pour les éléments de paysage et de patrimoine à protéger repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19° et L. 151-23 du code de l'urbanisme**, des prescriptions particulières s'appliquent ; se reporter aux fiches figurant en annexes du présent règlement d'urbanisme.

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE 1AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

**En secteur 1AU « Clos Renault » et « Coteau d'Aligre » :**

- **Habitation**
  - Logement,
  - Hébergement et locaux accessoires,
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
- **Commerce et activités de service**
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Bureau,

**En secteur 1AUe :**

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - Établissements médico-sociaux
- **Habitation**
  - Logement lié au bon fonctionnement de l'activité principale,
  - Locaux accessoires liés au bon fonctionnement de l'activité principale,

**En secteur 1AUx :**

- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration,
  - Commerce de gros,
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Hébergement hôtelier et touristique,
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics,**
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
  - Salles d'art et de spectacles,
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - Industrie,
  - Entrepôt,
  - Bureau,
  - Centre d'exposition

**En sous-secteur 1AUxir :**

- Projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154)
- Créations et rétablissements routiers liés à ces projets
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

## PARAGRAPHE 1AU2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

### Article 1 : Limitations

**Dans les secteurs 1AU « Clos Renault » et « Coteau d'Aligre » :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service),
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone,
- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production,
- Les constructions à usage d'activités, de services et de bureaux à condition que leur nature, dimensions, aspect extérieur, soient compatibles avec le caractère de la zone majoritairement lié à l'habitat et ne portent pas atteinte au voisinage.
- Les aires de stationnements et les espaces publics collectifs (aires de jeux, jardin partagée, ...) à condition que leur nature, dimensions, aspect extérieur, soient compatibles avec le caractère de la zone majoritairement lié à l'habitat et ne portent pas atteinte au voisinage.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,… )

**En secteur 1AUx :**

- Les aires de stationnements et leurs aménagements liés à l'activité principale de la zone et sous réserve d'un accompagnement paysager en totale harmonie avec l'environnement existant,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, et dans la mesure où les terrassements s'avèrent nécessaires préalablement à des aménagements et des constructions (gestion des eaux pluviales, réserve incendie, … ),

**En sous-secteur 1AUxir :** peuvent être autorisés

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154)
- Les créations et rétablissements routiers liés à ces projets
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

### Article 2 : Interdictions

**Dans les secteurs 1AU « Clos Renault », « Coteau d'Aligre » et 1AUx :**

- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, d'altération de la nappe, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,

- Les constructions isolées n'étant pas intégrées au schéma d'ensemble de la zone.
- Les dépôts à l'air libre ou stockage de matériaux de toute nature pouvant générer des risques et des nuisances,
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravière.

**De plus, en secteur 1AU « Clos Renault » et « Coteau d'Aligre » :**

- Les constructions à usage industriels,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les bâtiments et aménagements liés à l'activité agricole et forestière,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement individuel ou collectif de caravanes, de camping-car, les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une destination ou sous-destination autorisée dans la zone.

**De plus, en secteur 1AUx :**

- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping,
- L'installation et le stationnement de caravanes, de camping-car, les habitations légères de loisirs si ceux-ci ne sont pas liés à une activité implantée dans la zone.

# CHAPITRE 2
# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## PARAGRAPHE 1AUe1 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1 : Insertion de la construction principale dans le contexte

- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnements et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

### Article 2 : Caractéristiques architecturales des constructions

- **Aspect général des constructions :**

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- De manière générale, l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant n'est pas autorisé.

- **Façades**

- Ne sont pas autorisées :
  - l'emploi sans parement ou enduit extérieur de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
  - la mise en peinture de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique, … )

- **Clôtures**

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition (murs, portillons, portails, grilles, piliers) doivent présenter une cohérence d'aspect :
  - avec les éléments constitutifs de la construction principale (portes, volets, encadrements, ouvrants.)
  - avec les lieux avoisinants
- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.
- Les murs et murets en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).

- Ne sont pas autorisées :
  - l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
  - les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
  - la démolition des murs de clôture traditionnels.
  - La teinte « blanc pure » est interdite.

- **De plus, pour les autres constructions**

- Sont autorisés :
  - les murs pleins,
  - les murs bahuts surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage,
  - les haies.

## *Dispositions particulières*

A l'intérieur du périmètre des sites inscrits et classés, ainsi que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

## PARAGRAPHE 1AUe3 : STATIONNEMENT

### Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

- **Stationnements des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'une aire de stationnement est de 12.5 m²/place de stationnement et 21 m² pour une place pour personne à mobilité réduite, dégagement non compris.

# CHAPITRE 3
# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE 1AU1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Dans les secteurs 1AU « Clos Renault » et « Coteau d'Aligre » :**

### Article 1 : Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4.00 mètres.

### Article 2 : Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## PARAGRAPHE 1AU2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Dans l'ensemble des secteurs 1AU :**

### Article 1 : Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

### Article 2 : Électricité - téléphone - télédistribution

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

### Article 3 : Assainissement

- **3.1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **3.2. Eaux pluviales**

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :
    - constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 $m^2$, aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$ et inférieure ou égale à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 $m^2$, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
    - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 $m^2$, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de

la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

## Article 4 : Défense incendie

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

## Article 5 : Réseau de communications électroniques

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

# ~~ZONE 2AUe~~

~~**La zone 2AUe** est destinée à être ouverte à l'urbanisation sur le long terme.~~
~~Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.~~

~~Le secteur concerné par la zone 2AUe est :~~

- ~~**Le secteur 2AUe : « le secteur des Friches Briolles »**~~

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE 2AUe 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - Etablissements médico sociaux
- **Habitation**
  - Logement lié au bon fonctionnement de l'activité principale,
  - Locaux accessoires liés au bon fonctionnement de l'activité principale,

## PARAGRAPHE 2AUe 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

### Article 1 : Limitations

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,…)
- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production,
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une destination ou sous destination autorisée dans la zone.

### Article 2 : Interdictions

- Les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites, à l'exception de celles autorisées dans Paragraphe 2AUe 1, et limitées au Paragraphe 2AUe 2.

# ZONE A

**La zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Le secteur Air** : correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

**Pour les éléments de paysage et de patrimoine à protéger repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19° et L.151-23 du code de l'urbanisme**, des prescriptions particulières s'appliquent ; se reporter aux fiches figurant en annexes du présent règlement d'urbanisme.

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

**En secteur A :**

- **Exploitation agricole**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole. Celles-ci doivent entre en lien avec la production de l'exploitation ou sa transformation.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

**En sous-secteur Air :**

- Projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154)
- Créations et rétablissements routiers liés à ces projets
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

## PARAGRAPHE A2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

### Article 1 : Limitations

**En secteur A :**

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,…) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités agricoles,
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes,

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et selon les conditions suivantes :
    - les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document, sont limitées à 50% d'emprise au sol non renouvelable.
    - les installations annexes à l'habitation (compris piscine, tennis, …) à condition d'être situées à moins de 30 mètres de l'habitation principale sauf contraintes techniques avérées,
- Le changement de destination, les aménagements et réhabilitations des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à une diversification ou un prolongement des activités agricoles déjà existantes sous la condition que l'activité de diversification ai pour support les activités agricoles pratiquées sur le site d'exploitation et que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris pour animaux d'une surface de plancher de 20 m² maximum,
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie dans un délai de deux ans.
- Les aires de stationnement et leurs aménagements à condition qu'ils soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, forestière ou à la défense incendie et gestion des eaux pluviales,
- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.

**En sous-secteur Air :** peuvent être autorisés :
- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154)
- Les créations et rétablissements routiers liés à ces projets
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

## Article 2 : Interdictions

- **Dans le secteur A**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisées au Paragraphe A1 et ceux limités au Paragraphe A2.

- **Dans le secteur Air**, sont interdits tout ce qui n'est pas autorisés au Paragraphe A1 et ceux limités au Paragraphe A2.

# CHAPITRE 2
# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## PARAGRAPHE A1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Emprise bâtie

- **Pour les habitations et leurs locaux accessoires :**

- Les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document, sont limitées à 50% d'emprise au sol non renouvelable.
- Les locaux accessoires à l'habitation (compris piscine, tennis, … ) doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation principale sauf contraintes techniques avérées.

### Article 2 : Alignement des constructions par rapport à la voie

- **Par rapport à N 1154/154 :**

- Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 50 mètres par rapport à l'alignement ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

- **Par rapport aux routes départementales :**

- Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

- **Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux… ) :**

- Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

### Article 3 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement (travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet), jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou de l'acrotère. Les ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, cheminées et autres superstructures sont exclues.

- **Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole :**

- La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

- **Autres constructions**

- La hauteur des constructions d'habitation est fixée à 2 niveaux habitables maximum :
    - 3 mètres à l'acrotère
    - 6 mètres au sommet du faîtage.

- La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles seront rattachées.
- Pour les locaux accessoires, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3.00 mètres au sommet de la construction.

### *Dispositions particulières*

Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus peuvent être admises :

- A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.
- Une tolérance de ½ niveau par rapport aux hauteurs maximum énoncées ci-dessus est admise pour les nouvelles constructions.

## PARAGRAPHE A2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1 : Insertion de la construction principale dans le contexte

- Pour les constructions d'habitation, elles seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.
- Les vues directes depuis l'espace public ou le grand paysage sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

### Article 2 : Organisation des volumes constructifs

- La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit être suffisante pour permettre en cas d'incendie ou d'explosion, une évacuation aisée des bâtiments et l'accès à chacun d'entre eux par les services de secours et de lutte contre l'incendie.

### Article 3 : Caractéristiques architecturales des constructions

- **<u>Aspect général de tous types de constructions :</u>**

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Des matériaux dits « écomatériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions, puis les rénovations de constructions existantes dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aspect patrimonial des lieux et à la composition architecturale d'origine.

- **<u>Toitures et ouvertures des constructions d'habitation et leurs locaux accessoires :</u>**

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.
- Les châssis de toit doivent être encastrés à la composition architecturale d'ensemble.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion, leur nombre et leur nature, déséquilibrer l'ordonnancement de la toiture.
- Les blancs nuancés sont recommandés pour les ouvertures (châssis, volets, coffres, ...)

- Ne sont pas autorisées :
    - les toits à une pente, excepté pour les locaux accessoires.

- **Toitures des constructions agricoles et leurs locaux accessoires**

- Pour les bâtiments agricoles et leurs locaux accessoires, le matériau principal de couverture présentera un aspect mat.

- **Façades de tous types de constructions**

- Les constructions pourront être réalisées en bardage. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au site ; celle-ci sera choisie parmi les gammes de gris, d'ocre mi-clair à brun ou vert kaki à sombre. Le bardage en bois pourra conserver sa teinte naturelle.
- Dans le cas d'utilisation de bardage pour une extension ou une rénovation d'habitation, le bois sera privilégié et devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Dans le cadre de la restauration du bâti traditionnel : l'usage du ciment pour les enduits sera interdit et les modénatures devront être conservées.
- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans parement ou enduit extérieur de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - la mise en peinture de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique, …)
    - La teinte « blanc pure » est interdite.

## PARAGRAPHE A3 : STATIONNEMENT

### Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

- **Stationnements des véhicules (véhicules légers, poids lourds, véhicules de transports des personnes)**

- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Pour les stationnements aériens, non couverts ou les aires de manœuvre, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.

# CHAPITRE 3
# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE A1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Article 1 : Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## Article 2 : Voirie

- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

# PARAGRAPHE A2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

## Article 1 : Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

## Article 2 : Électricité - téléphone - télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.
- Dans le cas d'impossibilité au raccordement électrique, le réseau devra être conçu de manière auto-suffisante.

## Article 3 : Assainissement

- **3.1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le foncier disponible pour la nouvelle construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.
- Le déversement des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, réseau à ciel ouvert est interdit.

- **3.2. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.
- Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique.

## Article 4 : Défense incendie

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

## Article 5 : Réseau de communications électroniques

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

# ZONE N

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

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

La zone N permet de mettre en œuvre le Plan Vert porté par l'Agglomération de Chartres Métropole.

Cette zone comprend le secteur suivant :

- **Nl :** secteur qui accueille les constructions liées à des équipements sportifs, des aménagements légers et installations, destinées à permettre la pratique de la découverte et des loisirs en site naturel (tables de pique-nique, kiosques, buvettes,...).
- **Ne :** secteur qui accueille la station d'épuration et ses aménagements.
- **Nj** : secteur de jardins familiaux

# CHAPITRE 1
# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## PARAGRAPHE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

**En secteur N uniquement :**

- **Exploitation forestière : l**es constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

**En secteur Nl uniquement :**

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Equipements sportifs, équipements de loisirs**

**De plus, en secteur N et Nl :**

- **Equipements légers destinés à la pratique de loisirs collectifs.**

**En secteur Ne :**

- **Les constructions, travaux, installations et aménagements relatifs à la station d'épuration.**

## PARAGRAPHE N2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI).

Pour tout projet de construction réalisé dans un secteur à risques de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux (voir carte dans le rapport de présentation Annexe 2, page 107), il conviendra de s'assurer par des études spécifiques (géotechniques), des mesures nécessaires à mettre en œuvre.

**Dans l'ensemble de la zone N :**

### Article 1 : Limitations

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, antennes,…) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs dès lors qu'ils sont ouverts au public et des équipements collectifs, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site, et selon les conditions suivantes :

- les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document, sont limitées à 50% d'emprise au sol non renouvelable.
- les installations annexes à l'habitation (compris piscine, tennis, …) à condition d'être situées à moins de 30 mètres de l'habitation principale sauf contraintes techniques avérées,

- Les abris pour animaux d'une surface de plancher de 20 m² maximum,
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes,
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie dans un délai de deux ans.
- Les aires de stationnement et leurs aménagements à condition qu'ils soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie et gestion des eaux pluviales,

**Dans le secteur Nj, sont en plus autorisés**

- Les abris de jardin d'une surface de plancher de 20 m² maximum,

### Article 2 : Interdictions

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisées au Paragraphe N1 et ceux limités au Paragraphe N2.

# CHAPITRE 2
# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## PARAGRAPHE N1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Emprise bâtie

- **Pour les habitations et leurs annexes :**

- Les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document, sont limitées à 50% d'emprise au sol non renouvelable.
- Les installations annexes à l'habitation (compris piscine, tennis, …) doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation principale sauf contraintes techniques avérées.

### Article 2 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement (travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet), jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou de l'acrotère. Les ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, cheminées et autres superstructures sont exclus.

- **Pour les habitations, les locaux accessoires et extensions :**

- La hauteur des constructions d'habitation est fixée à 2 niveaux habitables maximum :
  - 3 mètres à l'acrotère
  - 6 mètres au sommet du faîtage.

- La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles seront rattachées.
- Pour les locaux accessoires, la hauteur maximale ne doit pas excéder 3 mètres au sommet de la construction.

**Dans le secteur Nj**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres au sommet de la construction.

### *Dispositions particulières*

Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus peuvent être admises :

- A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.
- Une tolérance de ½ niveau par rapport aux hauteurs maximum énoncées ci-dessus est admise pour les nouvelles constructions, sauf dans le secteur Nj.

## PARAGRAPHE N2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1 : Insertion de la construction principale dans le contexte

- Pour les constructions d'habitation, elles seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

### Article 2 : Organisation des volumes constructifs

- La distance entre les bâtiments implantés sur une même unité foncière ou propriété doit être suffisante pour permettre en cas d'incendie ou d'explosion, une évacuation aisée des bâtiments et l'accès à chacun d'entre eux par les services de secours et de lutte contre l'incendie.

### Article 3 : Caractéristiques architecturales des constructions

- **Aspect général de tous types de constructions :**

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Des matériaux dits « écomatériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions, puis les rénovations de constructions existantes dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aspect patrimonial des lieux et à la composition architecturale d'origine.

- **Toitures et ouvertures des constructions d'habitation et leurs locaux accessoires :**

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.
- Les châssis de toit doivent être encastrés à la composition architecturale d'ensemble.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion, leur nombre et leur nature, déséquilibrer l'ordonnancement de la toiture.
- Les blancs nuancés sont recommandés pour les ouvertures (châssis, volets, coffres, ...)
- Ne sont pas autorisées :
    - les toits à une pente, excepté pour les extensions.

- **Toitures des constructions forestières et leurs locaux accessoires**

- Pour les bâtiments forestiers et leurs locaux accessoires, le matériau principal de couverture présentera un aspect mat.
- Dans le **secteur** Nj, elles seront préférentiellement réalisées en bois ou tout matériaux similaires d'aspect.

- **Façades de tous types de constructions**

- Les constructions pourront être réalisées en bardage. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au site ; celle-ci sera choisie parmi les gammes de gris, d'ocre mi-clair à brun ou vert kaki à sombre. Le bardage en bois sera privilégié et pourra conserver sa teinte naturelle.
- Dans le cas d'utilisation de bardage pour une extension ou une rénovation d'habitation, le bois sera privilégié et devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Dans le cadre de la restauration du bâti traditionnel : l'usage du ciment pour les enduits sera interdit et les modénatures devront être conservées.
- Ne sont pas autorisées :
    - l'emploi sans parement ou enduit extérieur de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
    - la mise en peinture de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique, …)
    - La teinte « blanc pure » est interdite.
- Dans le **secteur** Nj, elles seront préférentiellement réalisées en bois ou tout matériaux similaires d'aspect.

- **Clôtures**

- Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition (murs, portillons, portails, grilles, piliers) doivent présenter une cohérence d'aspect :
    - avec les éléments constitutifs de la construction principale (portes, volets, encadrements, ouvrants.)
    - par rapport au contexte urbain et aux clôtures environnantes (hauteur, matériaux, implantation)
- Les portails, portillons et piliers de clôture doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.
- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de la hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence d'ensemble.
- Les murs et murets en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- Les panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) sont autorisés uniquement en limite séparative à condition qu'ils soient fixés dans le sol et soient accompagnés d'un traitement végétalisé. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.
- Les clôtures composées de piquets de bois brut et de fil de fer simple ou de grillage à animaux à grosse maille rectangulaire ou carré ou tout matériaux similaires d'aspect.

- Pour le bâti ancien (constructions présentant une façade ou un pignon à l'alignement) sont autorisés :
    - les murs pleins surmontés d'un chaperon (tuiles, briques..) d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.
    - les murs bahuts représentant les 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontés d'une lisse ou d'un barreaudage d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.

- Pour les autres constructions, sont autorisés :
    - les murs pleins d'une hauteur maximum 1.6 mètre.

- les murs-bahut surmonté d'une lisse ou d'un barreaudage d'une hauteur maximum de 1.6 mètre.
- les haies d'une hauteur maximale de 1,6 mètre.

- Ne sont pas autorisées :
  - l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
  - l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
  - les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
  - la démolition des murs de clôture traditionnels.
  - la teinte « blanc pure » est interdite.

- Dans la zone inondable, les clôtures seront à claire-voie sur au moins 2/3 de leur hauteur, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

## PARAGRAPHE N3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 : Éléments de paysage

- Les espaces boisés figurants au plan en « Espaces Boisés Classés » (EBC) sont classés à conserver, à protéger ou à créer.

## PARAGRAPHE N3 : STATIONNEMENT

### Article 1 : Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

- **Stationnements des véhicules (véhicules légers, véhicules de transports des personnes)**

- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Pour les stationnements aériens, non couverts ou les aires de manœuvre, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.

# CHAPITRE 3
# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## PARAGRAPHE N1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Article 1 : Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## Article 2 : Voirie

- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

# PARAGRAPHE N2 – DESSERTE PAR RESEAUX

## Article 1 : Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

## Article 2 : Électricité - téléphone - télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.
- Dans le cas d'impossibilité au raccordement électrique, le réseau devra être conçu de manière auto-suffisante.

## Article 3 : Assainissement

- **3.1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le foncier disponible pour la nouvelle construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.
- Le déversement des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, réseau à ciel ouvert est interdit.

- **3.2. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.
- Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique.

## Article 4 : Défense incendie

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

## Article 5 : Réseau de communications électroniques

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

# TITRE II
# Emplacements réservés

**Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts**

articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme

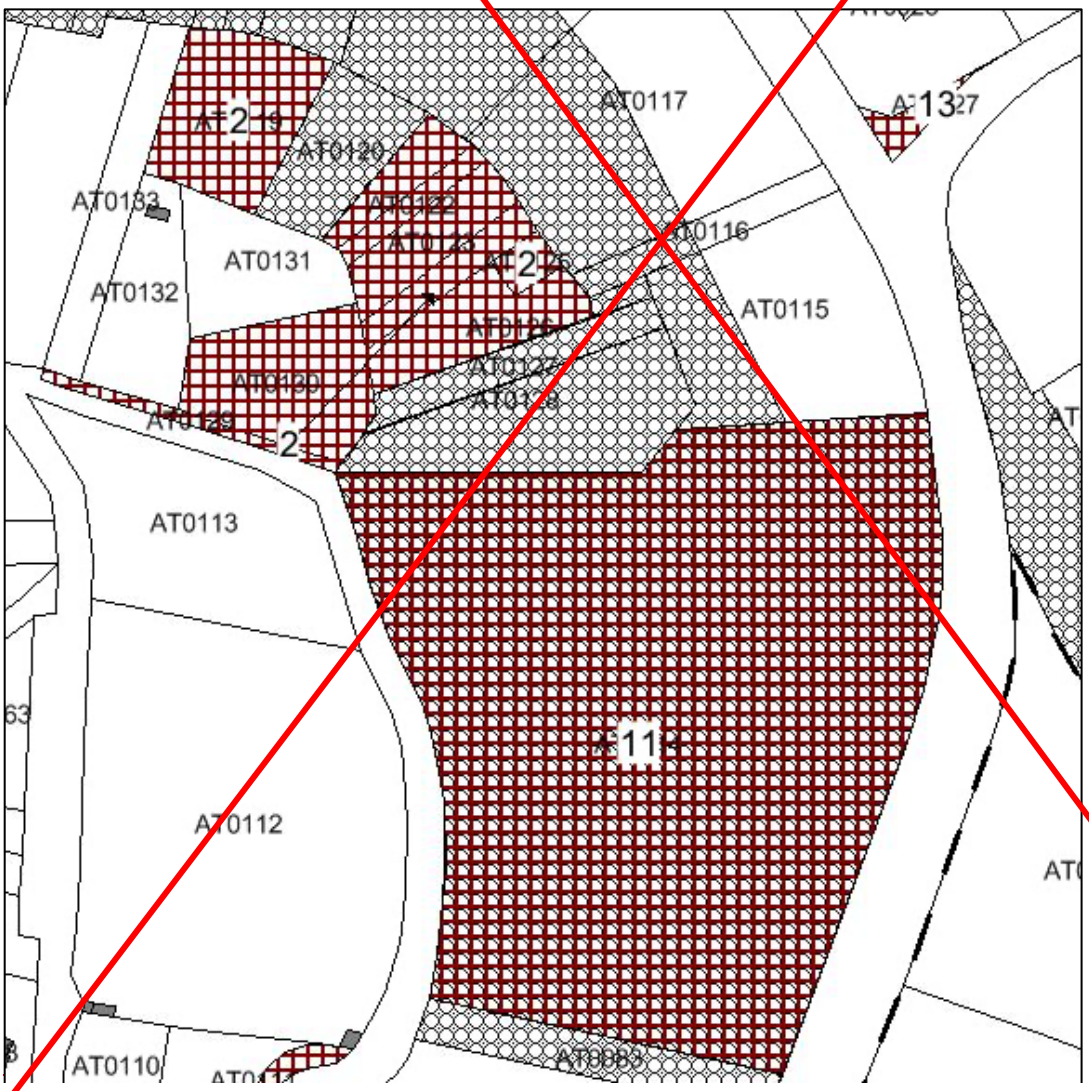
| N° ER | OBJET DE LA RESERVATION | BENEFICIAIRE | SURFACE | N° PARCELLES | SECTION CADASTRALE |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Création d'un cheminement doux. Largeur 3.00 mètres | Commune | 6051 m² | 629, 627, 626, 1400, 628, 622, 623, 626 1398-590-614-616 | ZB |
| ~~2~~ | ~~Extension du cimetière~~ | ~~Commune~~ | ~~4749 m²~~ | ~~119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130~~ | ~~AT~~ |
| 3 | Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 mètres | Commune | 222 m² | 37 | AP |
| 4 | Création d'un cheminement doux. Largeur : 3.00 mètres. | Commune | 705 m² | de 24 à 43, 84, de 85 à 94 | AL |
| 5 | Création d'un cheminement doux | Commune | 3670 m² | AK : de 69 à 73, de 50, de 24 à 27, de 32 à 35, 02, 05, 06, AL : 63, 69, 70, 71, 73, 74, de 76 à 79, 81, 82 | AK - AL |
| 6 | Parking paysager | Commune | 6431 m² | 101 | AL |
| 7 | Élargissement de voie Rue des 3 Maisons. Largeur : 1.40 mètre | Commune | 159 m² | 51, 52 | AV |
| 8 | Élargissement du trottoir rue de Bailleau et accès. Largeur : 1.40 mètre | Commune | 8 m²<br>45 m²<br>200 m² | 80<br>111<br>114 | AV |
| 9 | Élargissement de voie Rue du Bout du Val | Commune | 35 m²<br>1 m² | 96<br>86 | AE |
| 10 | Aménagement d'une plaine inondable | Commune | 14939 m² | 81 – 82 – 83 | AH |
| 11 | Aménagement paysager | Commune | 15190 m² | 114 | AT |
| 12 | Création d'un cheminement doux entre le cimetière et le centre-ville. Largeur : 5.00 mètres | Commune | 756 m² | 103 à 111 | AT |
| 13 | Aménagement du cœur de ville | Commune | 166 m²<br>151 m² | 01, 02,<br>27 | AM<br>AT |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Création d'un cheminement doux. Largeur 2.00 mètres | Commune | 989 m² | de 140 à 142, 324, 333, 334, de 148 à 151, 335, 337, 154, 162, 163, 179, 191, 136, 131, 129, 126, 125, 319 | AV |
| 15 | Élargissement de voie | Commune | 68 m² | 51, 52, 53 | AI |
| 16 | Extension du cimetière | Commune | 1140 m² | 0110, 0111 | AT |
| 17 | Aménagement des jardins familiaux | Commune | 10500 m² | 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0139, 0138 | AS |
| | | | | 0138, 0137, 0136, 0221, 0220, 0219, 0134, 0133 | AT |

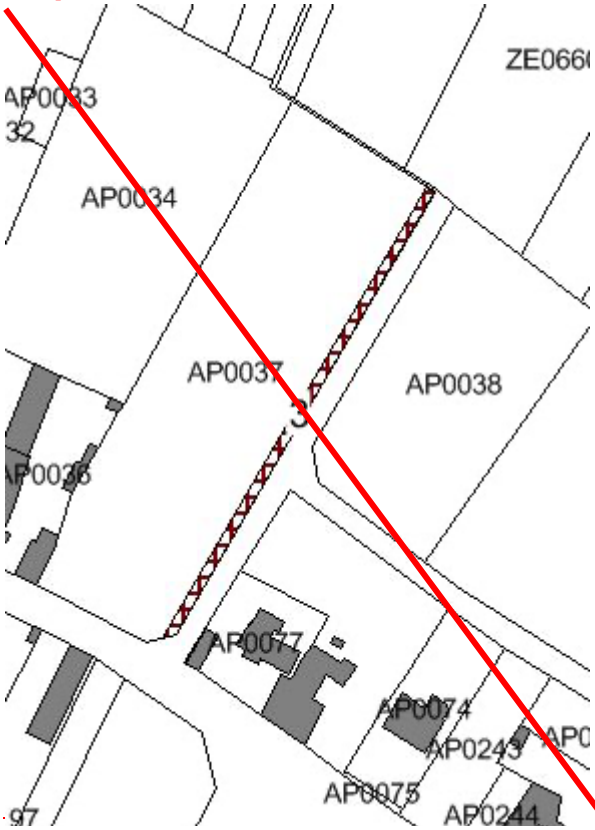
~~**Emplacement réservé n°1**~~



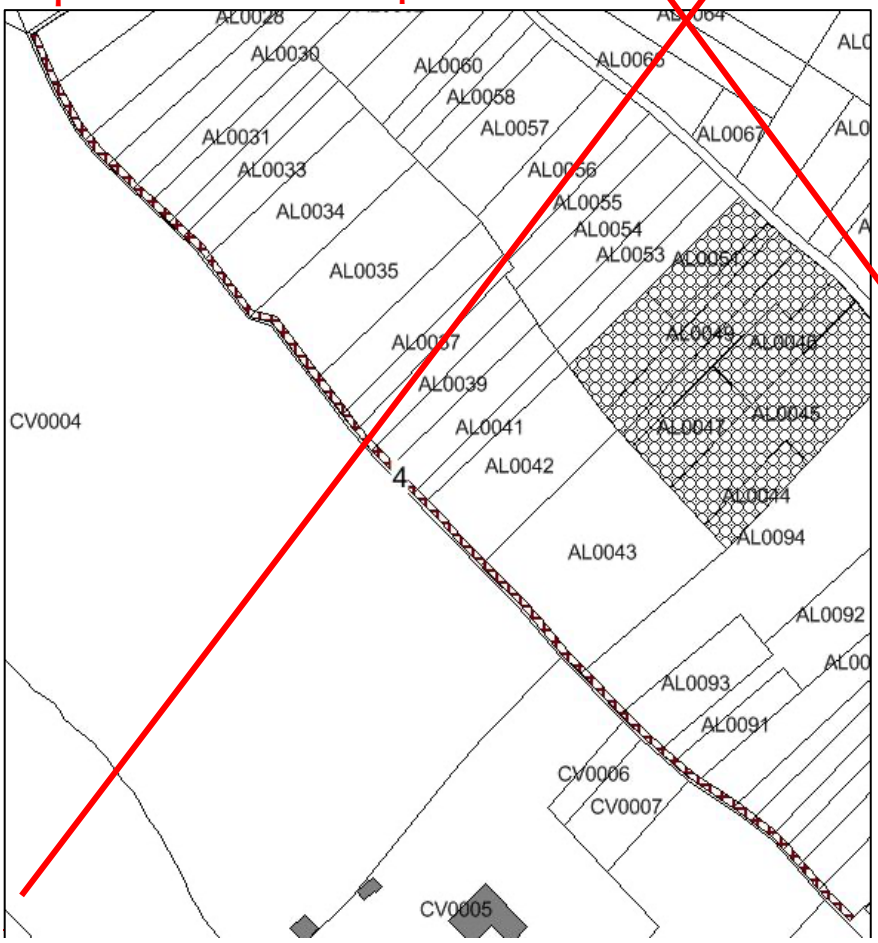

~~**Emplacements réservés n°2, 11**~~



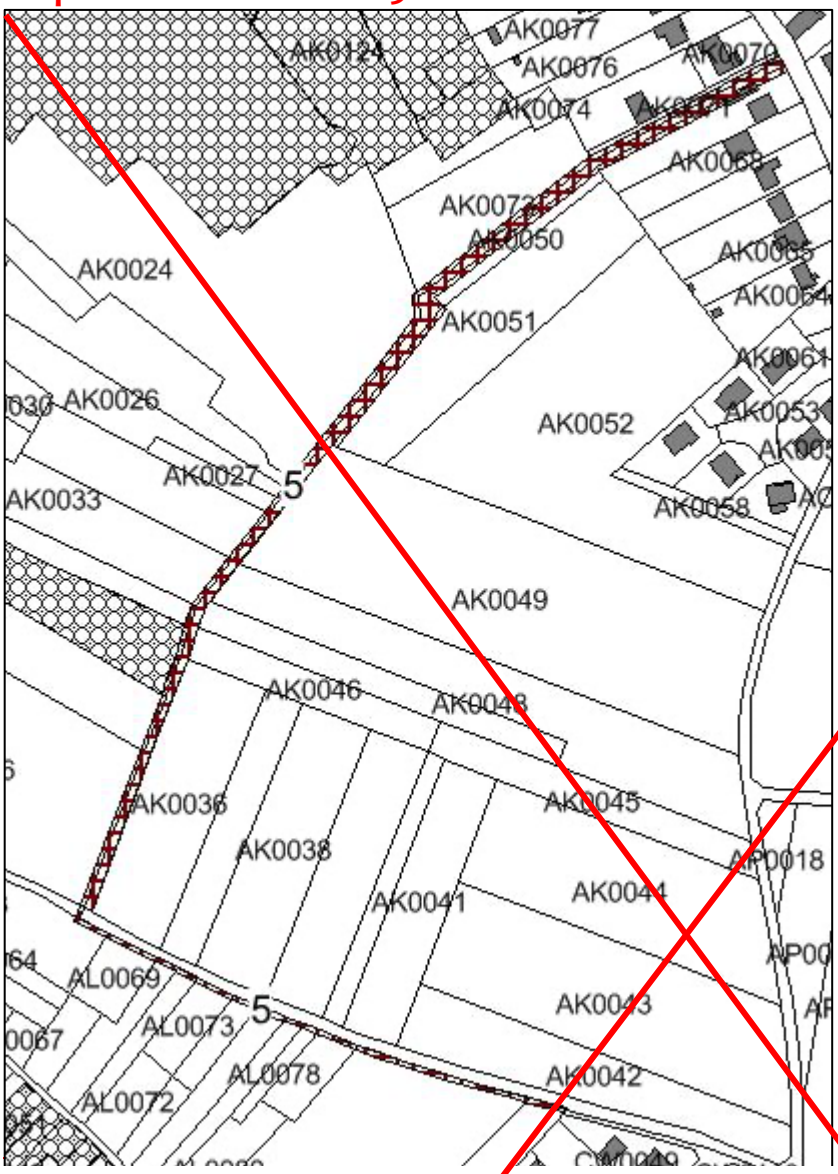
~~Emplacement réservé n°3~~



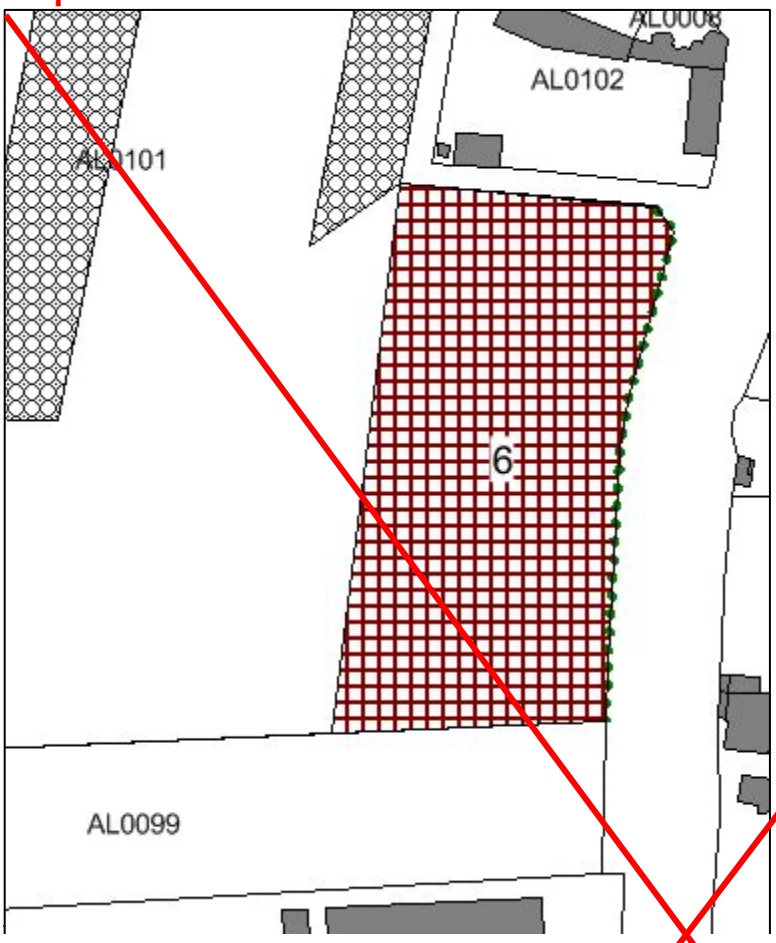

~~Emplacement réservé n°4~~



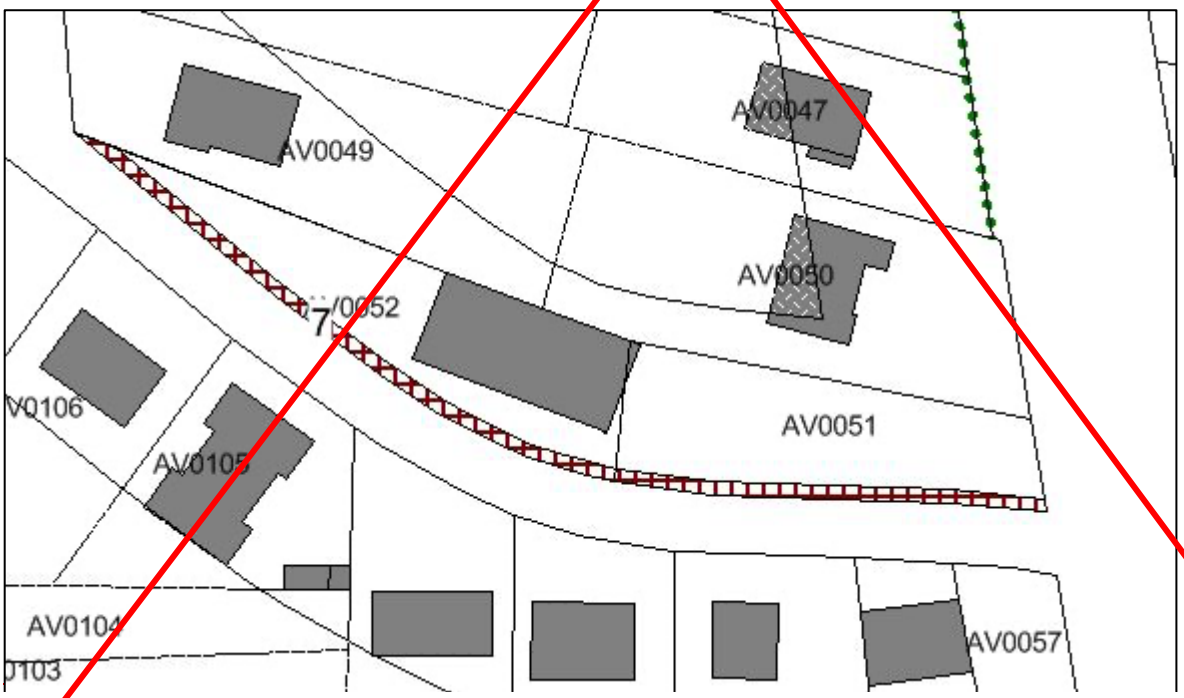
## ~~Emplacement réservé n°5~~



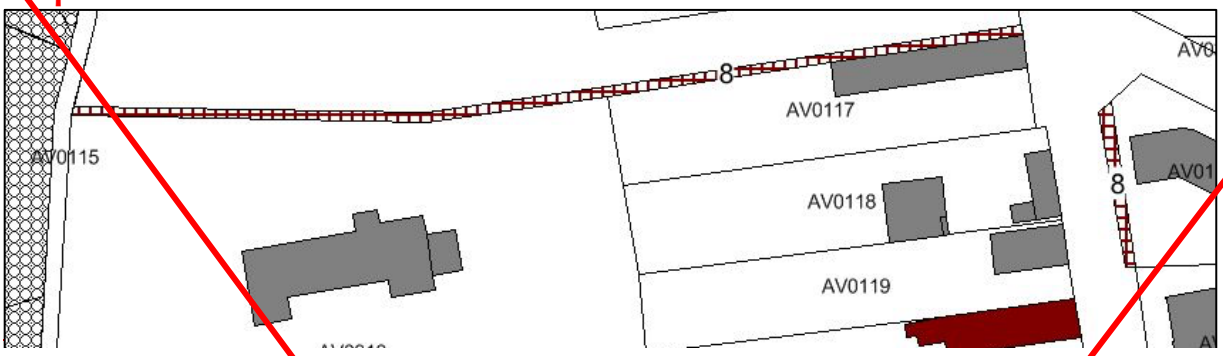
~~Emplacement réservé n°6~~




~~Emplacement réservé n°7~~



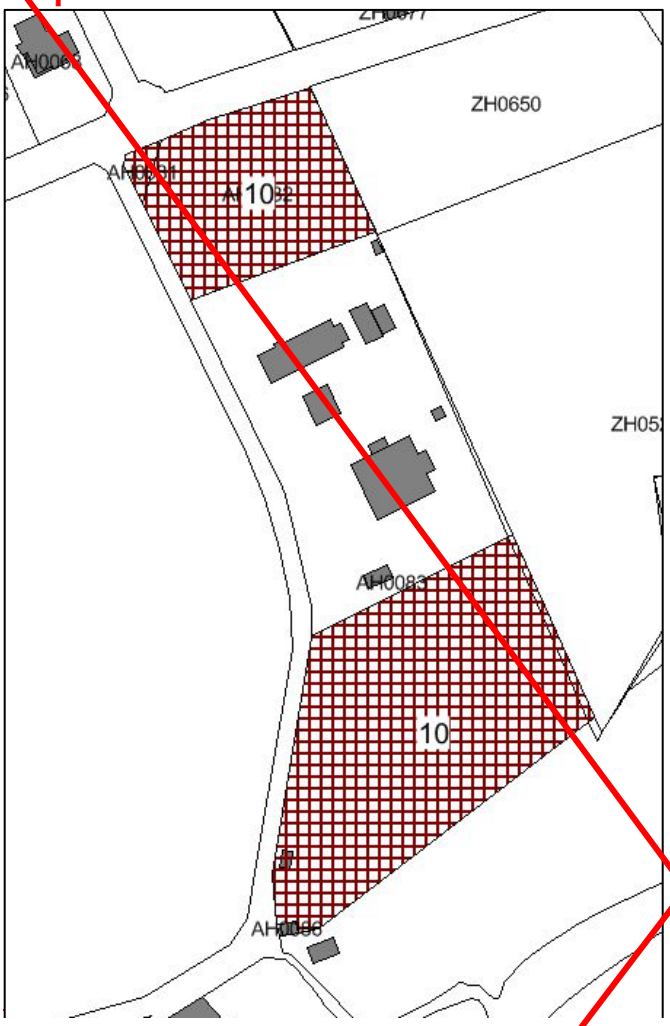
~~Emplacement réservé n°8~~



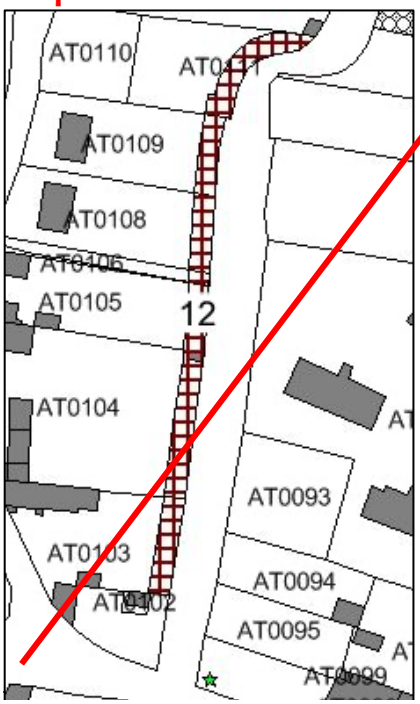

~~Emplacement réservé n°9~~



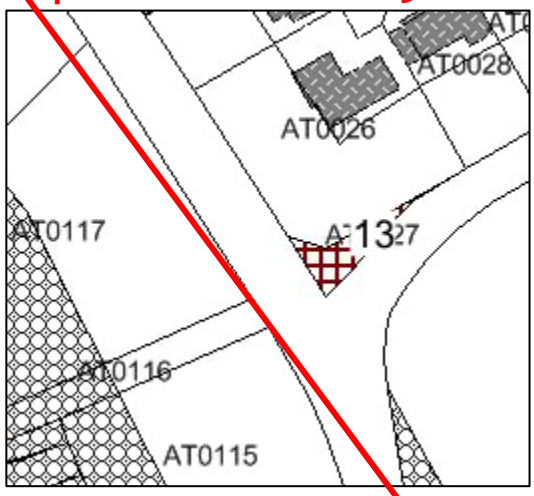
~~Emplacement réservé n°10~~

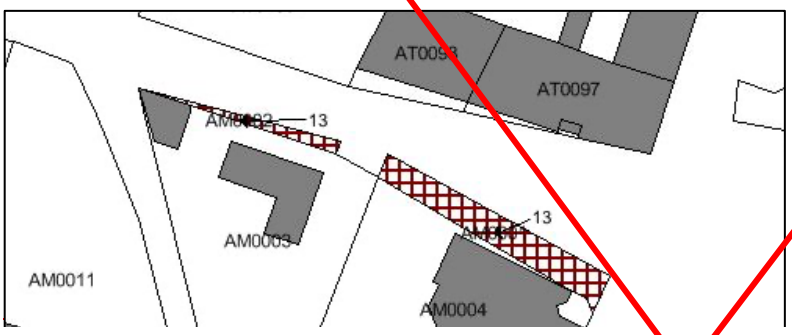



~~Emplacement réservé n°12~~

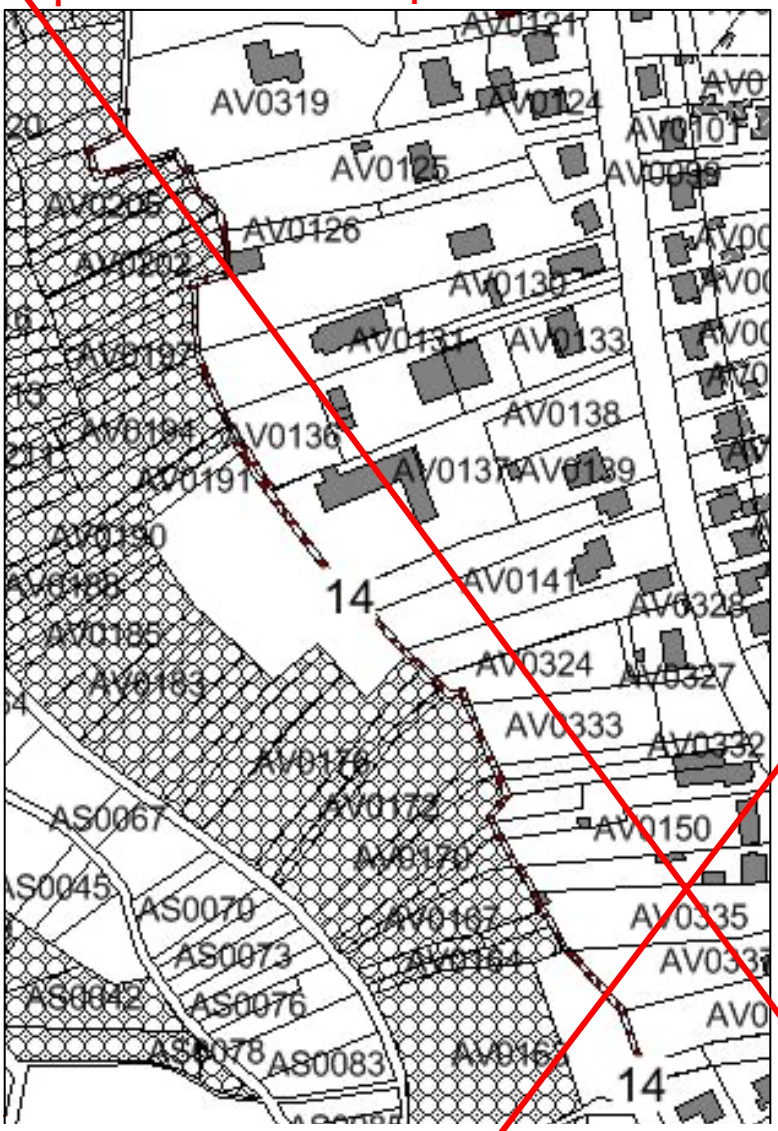


~~**Emplacement réservé n°13**~~



~~Emplacement réservé n°14~~




~~Emplacement réservé n°15~~



# TITRE III
# Dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

| N° | Dénomination et adresse | Référence cadastrale |
|---|---|---|
| **PATRIMOINE BATI** | | |
| 1 | 38 avenue de la Paix | AT 17 |
| 2 | 40 avenue de la Paix | AT 18 |
| 3 | 20 rue du Bout du Val | AE 95 |
| 4 | 18 rue du Bout du Val | AE 96 |
| 5 | 25 rue du Bout du Val | AE 71 |
| 6 | 6 rue du Bout du Val | AE 132 |
| 7 | Propriété Castaing | AI 111 |
| 8 | 2 rue Jules Vallain | AE 112 |
| 9 | 14 rue Jules Vallain | AE 104 |
| 10 | 28 rue Jules Vallain | AE 61 |
| 11 | 2 rue du Mousseau | AT 56 |
| 12 | 4 rue du Mousseau | AT 55 |
| 13 | 5 rue du Mousseau | AT 53 |
| 14 | 6 rue du Mousseau | AT 54 |
| 15 | 2 rue Alphonse Jacquet | AH 15 |
| 16 | 5 rue Alphonse Jacquet | AE 139 |
| 17 | Pompe située entre les n°17 et 19 | - |
| 18 | 9 rue Alphonse Jacquet | AE 141 |
| 19 | 3 rue de la Ravaudière | AH 80 |
| 20 | 49 rue de Bailleau | AV 120 |
| 21 | 128 route de Chavannes | AP 12 |
| 22 | 88 route de Chavannes | AP 61 |
| 23 | Arsenal parcelle AP 104 | AP 104 |
| 24 | 72 route de Chavannes | AS 219 |
| 25 | 49 route de Chavannes | AR 10 |
| 26 | 47 route de Chavannes | AR 11 |
| 27 | 39 route de Chavannes | AR 22 |
| 28 | 66B route de Chavannes | AS 216 |
| 29 | 29 route de Chavannes | AR 27 |
| 30 | 54 route de Chavannes | AS 28 |
| 31 | Chapelle du Carmel de Chartres à Lèves | AK 119 |
| 32 | Pigeonnier | AT 22 |
| 33 | Gloriette | AT 63 |
| 34 | Propriété et mur de la propriété Loire | AK 2, 23 et AL19, 20 |
| 35 | Moulin rue des Grands Près | - |
| 36 | Lavoir rue des Grands Près | - |
| 37 | Maison 8 rue des Grands Près | - |
| 38 | Maison 10 rue des Grands Près | - |
| 39 | Dépendance 1 rue d'Ouarville | - |
| 40 | Maison 3 rue d'Ouarville | - |
| 41 | Maison 9 rue d'Ouarville | - |
| 42 | Maison 11 rue d'Ouarville | - |

| | | |
|---|---|---|
| 43 | Propriété n°2 à 6 rue d'Ouarville | - |
| 44 | Propriété n°10 à 12 rue d'Ouarville | - |
| 45 | Mur et maison 2 rue de Longsault | - |
| 46 | Maison 6 rue de Longsault | - |
| 47 | Propriété n°14 à 22 rue de Longsault | - |
| 48 | Mur et portail situés face au n°22 | - |
| 49 | Gloriette située face au n°22 | - |
| 50 | Propriété avenue de la Paix | - |
| 51 | Maison 6 rue de Josaphat | - |
| 52 | Presbytère 8 rue de Josaphat | - |
| 53 | Mur et dépendance 4 et 6 rue Roche Allart | - |
| **PATRIMOINE NATUREL** | | |
| 54 | Tilleul - D121.9/D121.10 | - |
| 55 | Tilleuls - Rue Alphonse Jacquet | 167 |
| 56 | Liriodendron - route de Chavannes | 191 |
| 57 | Cèdre - Rue Hoche Allart | 100 |
| 58 | Alignement D154 N154 -D7154 - Avenue de la Paix | - |
| 59 | Alignement rue de l'Ormeteau | 53 |
| 60 | Alignement rue de la Chacatière | 156 |
| 61 | Alignement les Boissières | - |
| 62 | Alignement avenue Soutine / Marcel Proust | - |
| 63 | Alignement rue de la Voir romaine | - |
| 64 | Alignement rue des Hauts de Fresnay | - |

# Rappel du cadre général

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

## Pour le bâti protégé dans le cadre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

En application de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme, leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Les éléments bâtis mentionnés ci-dessus (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives précisent des prescriptions applicables par bâtiment, en sus du cadre général :

**Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volume général, composition des façades, proportion des ouvertures, lucarnes et châssis, cheminées et souches de cheminées, aspects des enduits, décors et modénatures.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées.
- La tuile plate ou la tuile mécanique de facture ancienne, dite « à emboitement », seront utilisées dans le cas des reprises de couverture, si celles-ci sont représentatives du bâtiment.
- Les teintes sombres sont privilégiées.
- Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

Ne sont pas autorisés :

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex par du parpaing,
- Les enduits ciment sur des moellons calcaires ou silex, ou des pierres d'origine,
- La suppression des décors et modénatures,
- Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses,
- La démolition des murs de clôture traditionnels,
- Les surélévations des bâtiments.

## Pour les éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage mentionnés ci-dessus (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives peuvent faire état de prescriptions applicables en sus du cadre général :

- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements). Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles de même nature. Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

## Fiche n° 1 : Maison d'habitation – 38 Avenue de la Paix

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison d'habitation |
| **Adresse** | 38 avenue de la Paix |
| **Référence cadastrale** | AT 17 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon<br>- Mur de clôture maçonné formant le prolongement de la façade. Piliers en brique avec chaperon.<br>- Petites tuiles plates<br>- Encadrement des ouvertures en brique ou bois pour les lucarnes<br>- Lucarne à croupe<br>- Enduit lisse ton clair |
| **Règles** | - Cadre général<br>- Conserver les volumétries des lucarnes.<br>- Conserver les jambages, appuis de fenêtre et linteaux plein cintre pour les ouvertures sur le pignon donnant sur rue. |





## Fiche n° 2 : Maison d'habitation – 40 Avenue de la Paix

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison d'habitation |
| **Adresse** | 40 avenue de la Paix |
| **Référence cadastrale** | AT 18 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon<br>- Mur de clôture maçonné. Piliers en brique avec chaperon en tuile à emboitement.<br>- Petites tuiles plates<br>- Enduit lisse ton clair |
| **Règles** | Cadre général |





## Fiche n° 3 : Maison d'habitation – 20 Rue du Bout du Val

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 20 rue du Bout du Val |
| **Référence cadastrale** | AE 95 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon<br>- Mur de clôture à pierres vues. Piliers en brique avec chaperon en tuile plate. |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 4 : Maison d'habitation – 18 Rue du Bout du Val

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 18 rue du Bout du Val |
| **Référence cadastrale** | AE 96 |
| **Description** | - Maison bourgeoise de caractère.<br>- Annexes accolées au mur de clôture maçonné à pierres vues. Piliers en brique avec chapeau.<br>- Petites tuiles plates sur les annexes et ardoises sur la construction principale.<br>- Encadrement des ouvertures en brique.<br>- Lucarnes œil de bœuf.<br>- Enduit lisse ton clair pour la construction principale. |
| **Règle** | - Cadre général.<br>- Conserver les lucarnes œil de bœuf.<br>- Conserver la modénature des chaînages du mur de clôture (jeux de briques et pierres de calcaire). |





## Fiche n° 5 : Maison d'habitation – 25 Rue du Bout du Val

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 25 rue du Bout du Val |
| **Référence cadastrale** | AE 71 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 6 : Maison d'habitation – 6 Rue du Bout du Val

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 6 rue du Bout du Val |
| **Référence cadastrale** | AE 132 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon<br>- Mur de clôture maçonné formant le prolongement de la façade.<br>- Petites tuiles plates<br>- Aucune ouverture dans le pignon<br>- Lucarne à croupe<br>- Enduit lisse ton clair – soubassement visible en pignon |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 7 : Propriété Castaing

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | Rue des grands Près |
| **Référence cadastrale** | AI 111 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



## Fiche n° 8 : Maison d'habitation – 2 Rue Jules Vallain

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 2 rue Jules Vallain |
| **Référence cadastrale** | AE 112 |
| **Description** | - Maison rurale de caractère.<br>- Couverture en ardoises<br>- Façade peu visible due à la présence de la vigne vierge. |
| **Règle** | - Cadre général (ne concerne pas le mur et l'annexe donnant sur la rue)<br>- Retrouver la façade sans l'omni présence de la vigne vierge. |





## Fiche n° 9 : Maison d'habitation – 14 Rue Jules Vallain

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 14 rue Jules Vallain |
| **Référence cadastrale** | AE 104 |
| **Description** | - Maison d'habitation<br>- Mur de clôture avec piliers en brique et chaperon en tuile à emboitement. |
| **Règle** | - Cadre général. |





## Fiche n° 10 : Maison d'habitation – 28 Rue Jules Vallain

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 28 rue Jules Vallain |
| **Référence cadastrale** | AE 61 |
| **Description** | - Maison rurale, probablement ancienne longère avec implantation par le pignon.<br>- Mur de clôture maçonné formant le prolongement de la façade à pierres vues.<br>- Tuiles plates sur couverture remaniée.<br>- Lucarne à croupe<br>- Enduit lisse ton clair sur la façade principale ; enduite à pierres vues sur le pignon. |
| **Règle** | - Cadre général |



## Fiche n° 11 : Maison d'habitation – 2 Rue du Mousseau

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 2 rue du Mousseau |
| **Référence cadastrale** | AT 56 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 12 : Maison d'habitation – 4 Rue du Mousseau

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 4 rue du Mousseau |
| **Référence cadastrale** | AT 55 |
| **Description** | - Maison bourgeoise de caractère. |
| **Règle** | - Cadre général. |



## Fiche n° 13 : Maison d'habitation – 5 Rue du Mousseau

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 5 rue du Mousseau |
| **Référence cadastrale** | AT 53 |
| **Description** | - Maison rurale de caractère.<br>- Couverture en tuiles<br>- Lucarne capucine dans le prolongement du plan de façade.<br>- Façade peu visible due à la présence de la vigne vierge. |
| **Règle** | - Cadre général (à l'exception du mur)<br>- Retrouver la façade sans l'omni présence de la vigne vierge.<br>- Dans le cas d'un percement de la couverture pour l'ajout d'une lucarne, conserver son positionnement dans le plan de façade. |





## Fiche n° 14 : Maison d'habitation – 6 Rue du Mousseau

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 6 rue du Mousseau |
| **Référence cadastrale** | AT 54 |
| **Description** | - Maison rurale de caractère implantée par la façade principale.<br>- Couverture en tuile plate.<br>- Châssis de toit encastré<br>- Façade peu visible due à la présence de la vigne vierge. |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Retrouver la façade sans l'omni présence de la vigne vierge.<br>- Dans le cas d'un percement de la couverture pour l'ajout d'une lucarne, préférer des lucarnes capucine, à croupe préférablement dans positionnée dans le plan de façade. |





## Fiche n° 15 : Maison d'habitation – 2 Rue Alphonse Jacquet

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 2 rue Alphonse Jacquet |
| **Référence cadastrale** | AH 15 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 16 : Maison d'habitation – 5 Rue Alphonse Jacquet

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 5 rue Alphonse Jacquet |
| **Référence cadastrale** | AE 139 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



## Fiche n° 17 : Pompe située entre le n° 17 et 19 rue d'Ouarville

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | pompe |
| **Adresse** | Entre le n°17 et 19 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée. |
| **Règle** | - Cadre général. |



## Fiche n° 18 : Maison d'habitation – 9 Rue Alphonse Jacquet

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 9 rue Alphonse Jacquet |
| **Référence cadastrale** | AE 141 |
| **Description** | - Longère implantée par la façade principale constituant mur de clôture.<br>- Enduit lisse de la façade.<br>- Couverture en petite tuile plate.<br>- Murs de clôture à pierres vues et briques pour les piliers. Chaperon en tuile à emboitement. Ouverture en plein cintre. |
| **Règle** | - Cadre général.<br>- Conserver les ouvertures en plein cintre. |





## Fiche n° 19 : Maison d'habitation – 3 Rue de la Ravaudière

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 3 rue de la Ravaudière |
| **Référence cadastrale** | AH 80 |
| **Description** | - Maison bourgeoise de caractère.<br>- Annexes accolées au mur de clôture maçonné. Piliers en brique avec chaperon. Tuiles à emboitement.<br>- Ardoise en couverture.<br>- Enduit lisse ton clair pour la construction principale et le mur de clôture. Soubassement en pierres pour le mur de clôture. |
| **Règle** | - Cadre général. |





## Fiche n° 20 : Maison d'habitation – 49 Rue de Bailleau

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 49 rue Bailleau |
| **Référence cadastrale** | AV 120 |
| **Description** | - Maison rurale (probablement ancienne grange)<br>- Mur de clôture maçonné à pierres vues avec briques rouges et bleues. Chapeau maçonné. |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Conserver la modénature du mur de clôture pour toute restauration. |





## Fiche n° 21 : Maison d'habitation – 128 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 128 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AP 12 |
| **Description** | - Longère et mur de clôture ayant subi des modifications. |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 22 : Maison d'habitation – 88 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 88 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AP 61 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon<br>- Mur de clôture maçonné formant le prolongement de la façade.<br>- Aucune ouverture dans le pignon ; pignon ardoisé jusqu'à la ligne d'égout de toit. |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 23 : Arsenal - Annexe – 63 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Annexe |
| **Adresse** | 63 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AP 104 |
| **Description** | - Annexe avec enduit à pierres vues.<br>- Chainage en briques.<br>- Encadrement en briques avec linteau en plein cintre.<br>- Œil losangé au-dessus de l'ouverture principale dans le plan de pignon.<br>- Couverture avec ardoises en pose losangée. |
| **Règle** | - Cadre général.<br>- Conserver l'œil losangé et la pose des ardoises en couverture dans le cas d'une réfection de toiture. |









## Fiche n° 24 : Annexe – 72 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Annexe |
| **Adresse** | 72 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AS 219 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 25 : Maison d'habitation – 49 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 49 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AR 10 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon<br>- Mur de clôture maçonné. Piliers en brique.<br>- Encadrement des ouvertures en brique en plein cintre l'ouverture en pignon. |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Conserver les jambages, appuis de fenêtre et linteaux plein cintre pour l'ouverture sur le pignon donnant sur rue. |





## Fiche n° 26 : Maison d'habitation – 47 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 47 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AR 11 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon<br>- Piliers en brique.<br>- Encadrement des ouvertures en brique en plein cintre l'ouverture en pignon.<br>- Enduit lisse ton clair |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Conserver les jambages, appuis de fenêtre et linteaux plein cintre pour l'ouverture sur le pignon donnant sur rue. |





## Fiche n° 27 : Maison d'habitation – 39 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 39 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AR 22 |
| **Description** | - Maison rurale avec implantation par le pignon.<br>- Mur de clôture maçonné dans la continuité du pignon. Piliers en brique. |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 28 : Mur de Clôture – 66B Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Mur de clôture |
| **Adresse** | 66B route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AS 216 |
| **Description** | - Mur de clôture à pierres vues.<br>- Piliers ayant subi des modifications.<br>- Chapeau de mur en tuile à emboitement. |
| **Règle** | - Cadre général |






## Fiche n° 29 : Maison d'habitation – 29 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 29 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AR 27 |
| **Description** | - Maison rurale avec implantation par le pignon à l'alignement.<br>- Construction ayant subi des modifications.<br>- Couverture en petite tuile plate.<br>- Encadrement en brique en plein cintre sur le pignon.<br>- Mur de clôture maçonné avec briques pour les piliers, tuiles à emboitement pour le chapeau de mur.<br>- Lucarne gerbière. |
| **Règle** | - Cadre général.<br>- Conserver la volumétrie de la toiture.<br>- Dans le cas de réalisation d'une lucarne, préférer la lucarne gerbière dans le plan de la façade. |





## Fiche n° 30 : Maison d'habitation – 54 Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 54 route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | AS 28 |
| **Description** | - Longère avec implantation par le pignon ayant subi des modifications.<br>- Mur de clôture maçonné formant le prolongement de la façade. Piliers en brique avec chaperon et tuile à emboitement.<br>- Petites tuiles plates<br>- Encadrement des ouvertures en brique dans le pignon<br>- Lucarne à croupe, houteau.<br>- Enduit lisse quasiment blanc. |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Dans le cas du remplacement des châssis de toit, veiller à les encastrer dans le plan de la toiture. |



## Fiche n° 31 : Chapelle du Carmel de Chartres à Lèves

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Chapelle |
| **Adresse** | Rue de la Cité |
| **Référence cadastrale** | AK 119 |
| **Description** | Chapelle avec vitraux de l'entreprise Loire |
| **Règle** | Préserver la chapelle à l'identique. |



## Fiche n° 32 : Pigeonnier – 34 Avenue de la Paix

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Pigeonnier |
| **Adresse** | 34 avenue de la Paix |
| **Référence cadastrale** | AT 22 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |






## Fiche n° 33 : Gloriette – accès par l'Avenue de la Paix

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Gloriette |
| **Adresse** | Accès par l'avenue de la Paix |
| **Référence cadastrale** | AT 63 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



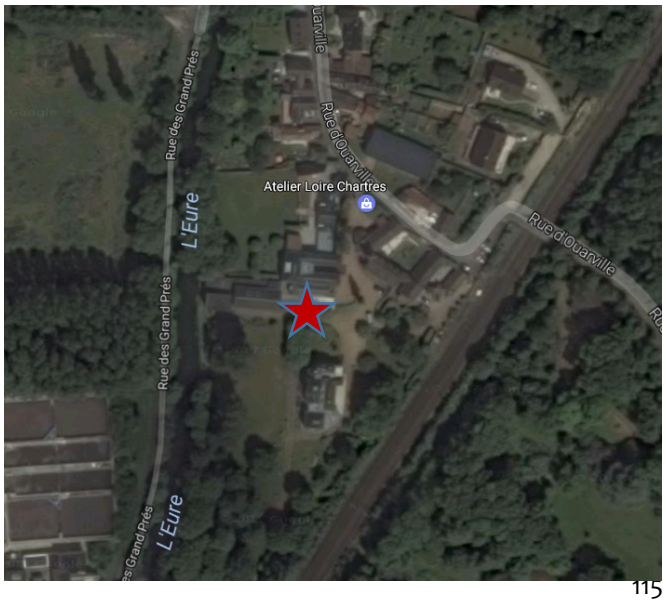


## Fiche n° 34 : Propriété Loire et mur de la propriété Loire – 23 et 22 rue d'Ouarville

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Mur de clôture |
| **Adresse** | 23 et 22 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | AK 2 – AK 23 – AL19 et AL20 |
| **Description** | - Construction : non renseigné<br>- Mur de clôture type mur bahut en pierres de calcaire, surmonté de grille en fer forgé sur chapeau de mur. |
| **Règle** | - Cadre général.<br>- Mur : Dans le cas de rénovation, conserver les proportions entre le mur et la grille.<br>- Dans le cas du remplacement de la grille, elle devra être traitée à l'identique. |



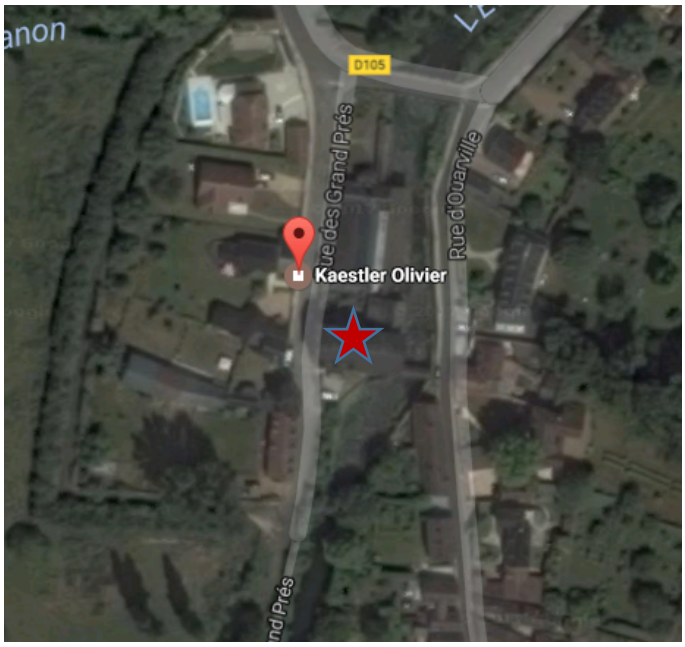







## Fiche n° 35 : Moulin - rue des Grands Près

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Moulin |
| **Adresse** | Rue des Grands Près |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Encadrements des ouvertures et chaînages d'angle en briques<br>- 4 niveaux + pan de toiture |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Veillez à conserver les ouvertures et le volume du bâtiment |

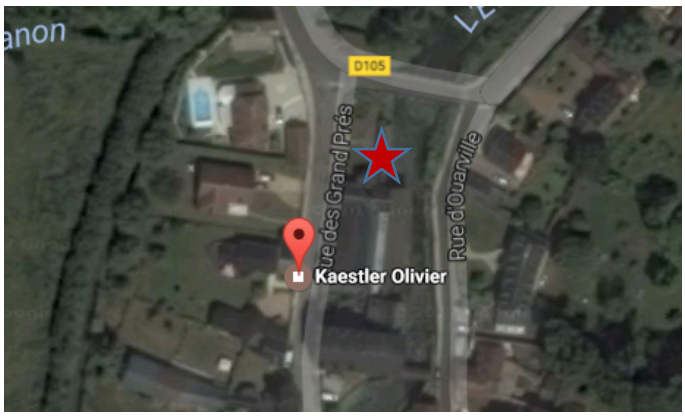





## Fiche n° 36 : Lavoir - rue des Grands Près

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Lavoir |
| **Adresse** | Rue des Grands Près |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Mur de moellons et chainage en brique |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Veiller à maintenir les ouvertures |



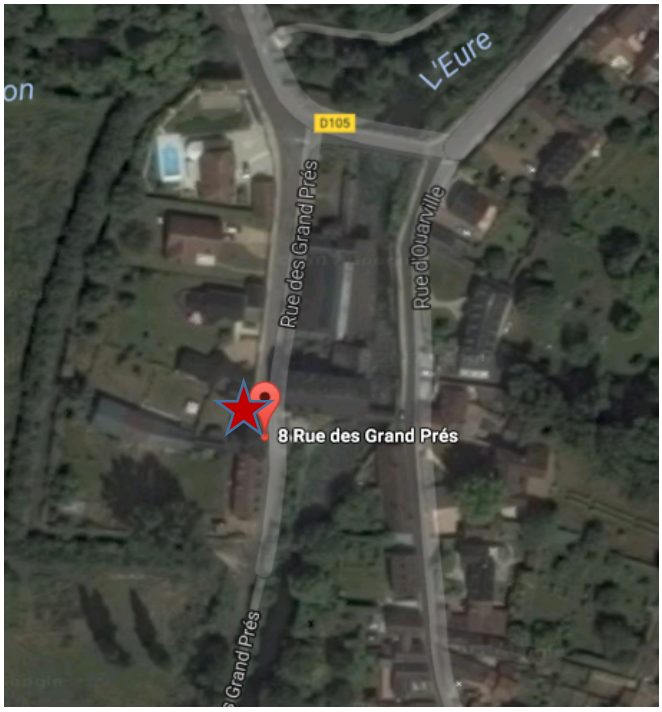


## Fiche n° 37 : Maison - 8 rue des Grands Près

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 8 rue des Grands Près |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Conserver l'ensemble des modénatures, balcon, pente de toit, … |



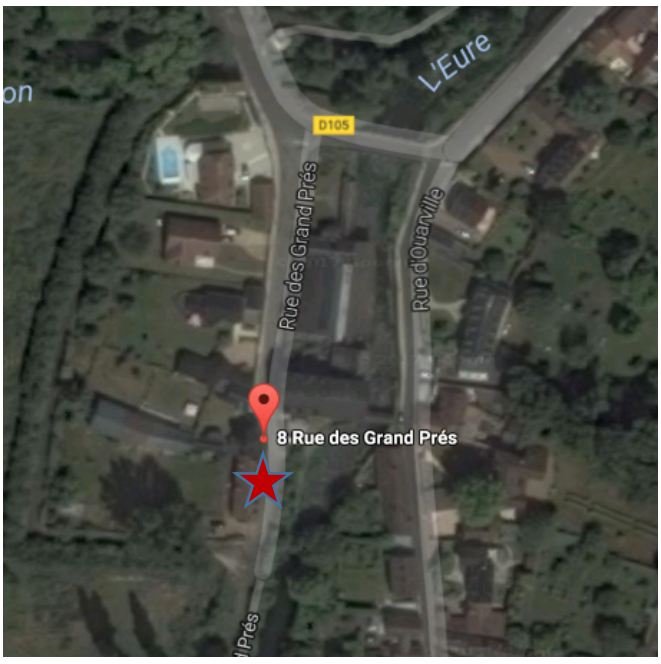




## Fiche n° 38 : Maison - 10 rue des Grands Près

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 10 rue des Grands Près |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 39 : Dépendance – 1 rue d'Ouarville

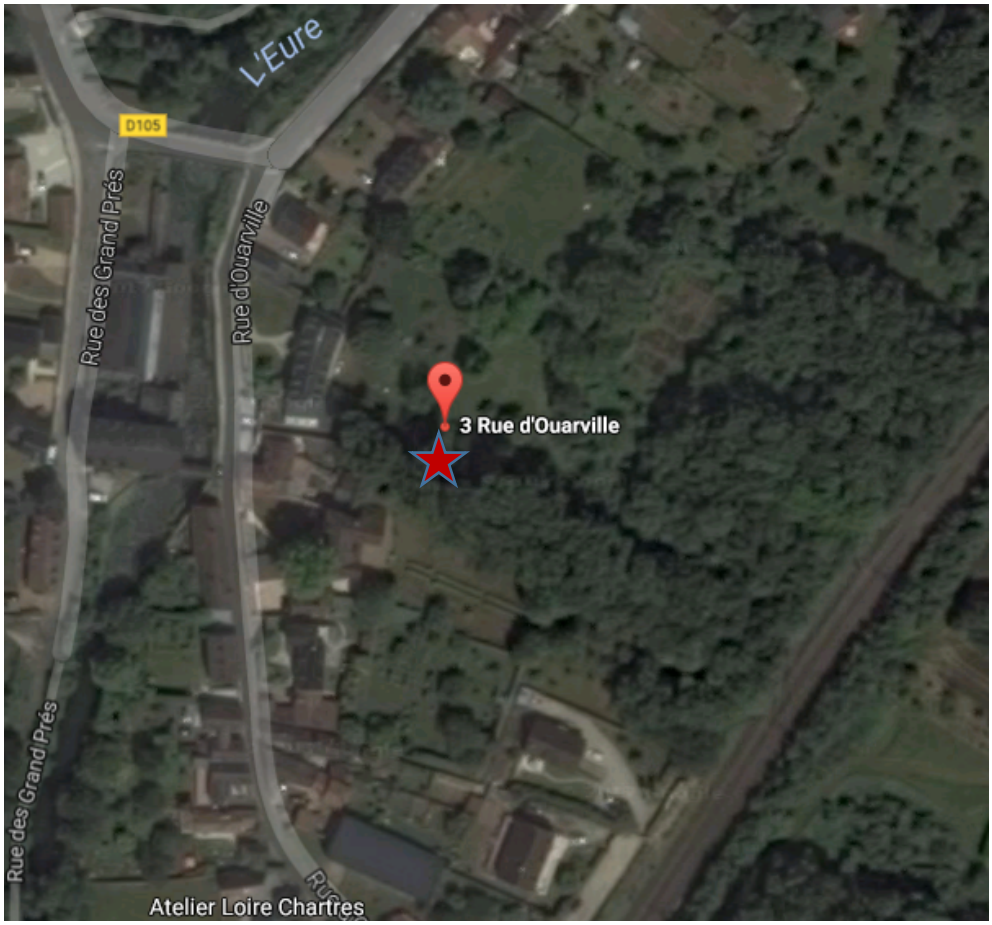
| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Dépendance |
| **Adresse** | 1 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Volume simple<br>- Encadrement des ouvertures en briques |
| **Règle** | - Cadre général |





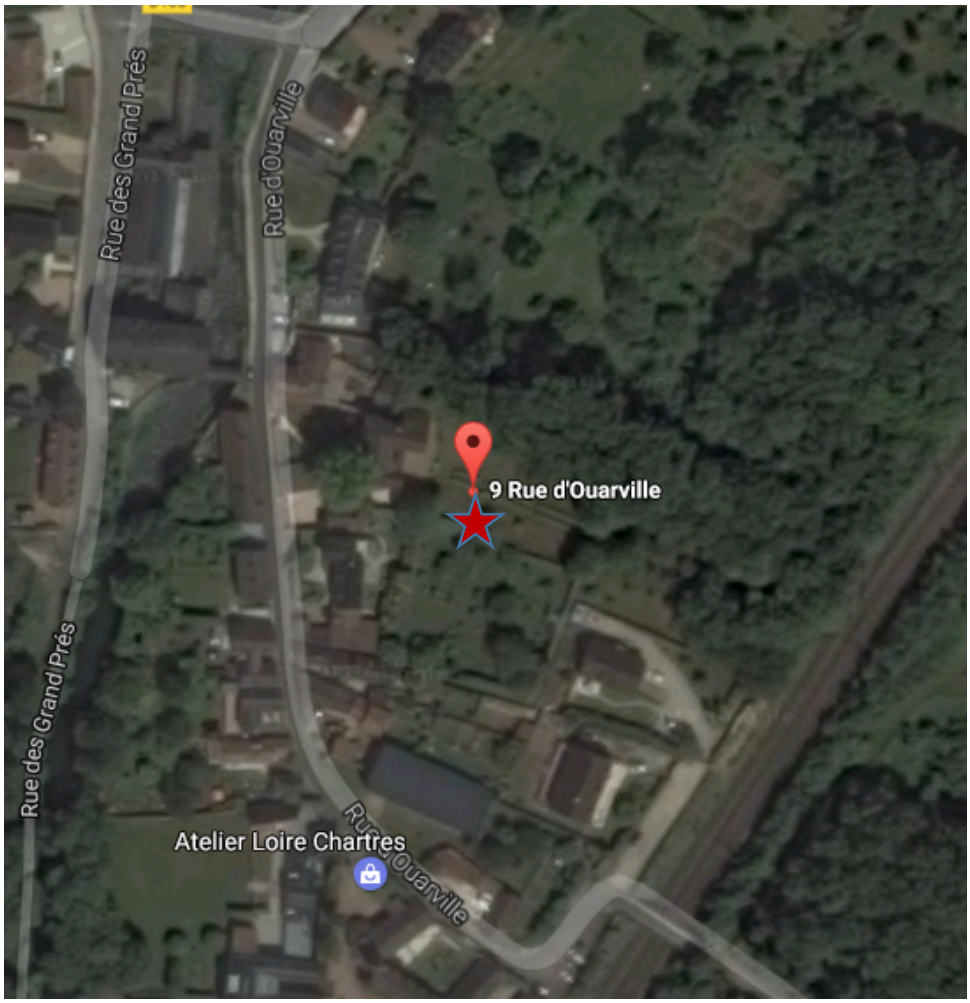

## Fiche n° 40 : Maison – 3 rue d'Ouarville

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 3 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



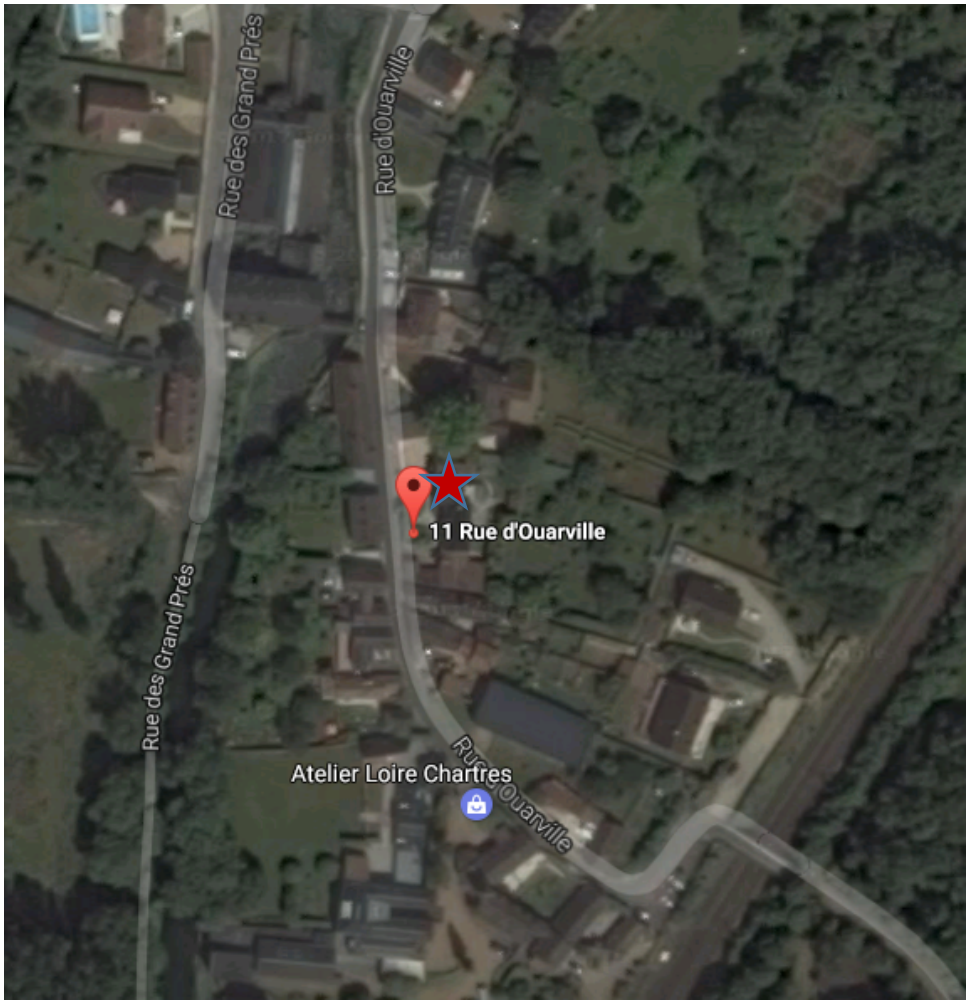
## Fiche n° 41 : Maison – 9 rue d'Ouarville

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 9 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



## Fiche n° 42 : Maison – 11 rue d'Ouarville

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 11 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



## Fiche n° 43 : Propriété n°2 à 6 rue d'Ouarville

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 2 au 6 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |






## Fiche n° 44 : Propriété n°10 à 12 rue d'Ouarville

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 10 au 12 rue d'Ouarville |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |






## Fiche n° 45 : Maison et mur - 2 rue de Longsault

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison et mur |
| **Adresse** | 2 rue de Longsault |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Mur : Dans le cas de rénovation, conserver les proportions entre le mur et la grille.<br>- Dans le cas du remplacement de la grille, elle devra être traitée à l'identique. |





## Fiche n° 46 : Maison - 6 rue de Longsault

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 6 rue de Longsault |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |






## Fiche n° 47 : Propriété - n°14 à 22 rue de Longsault

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 14 à 22 rue de Longsault |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



18 rue de Longsault



22 rue de Longsault



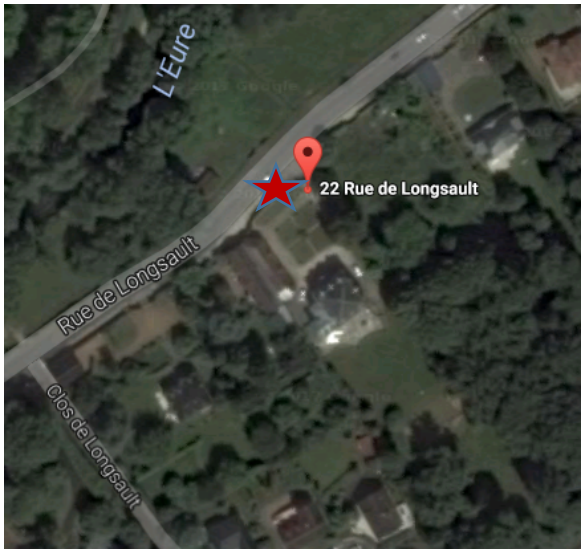




## Fiche n° 48 : Mur et Portail situés face au n°22

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Mur et portail |
| **Adresse** | 22 rue de Longsault |
| **Référence cadastrale** | |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général<br>- Conserver le mu et portail à l'identique |





## Fiche n° 49 : Gloriette située face au n°22

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Gloriette |
| **Adresse** | Face au 22 |
| **Référence cadastrale** | AL114 |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



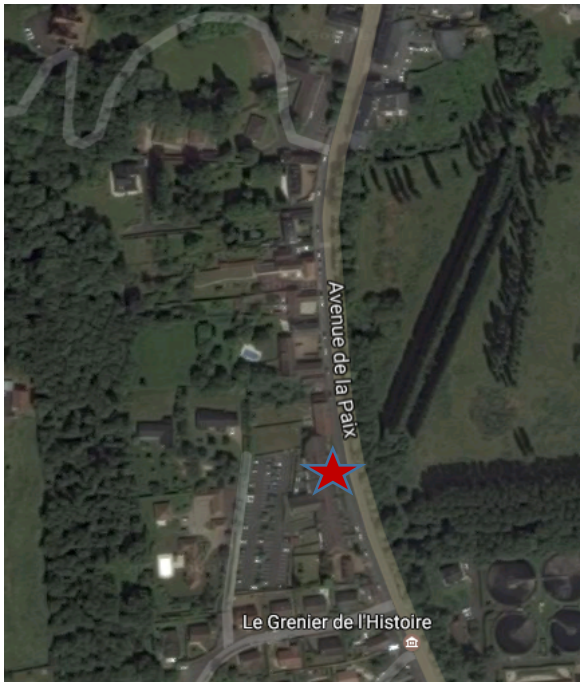


## Fiche n° 50 : Propriétés - Avenue de la Paix

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Propriétés |
| **Adresse** | Avenue de la Paix |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |



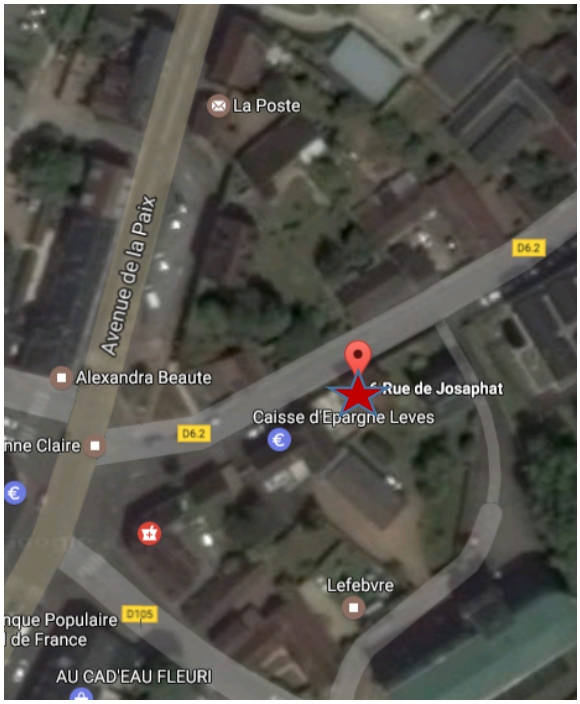




## Fiche n° 51 : Maison - 6 rue de Josaphat

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Maison |
| **Adresse** | 6 rue de Josaphat |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |





## Fiche n° 52 : Presbytère - 8 rue de Josaphat

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Presbytère |
| **Adresse** | 8 rue de Josaphat |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général |






## Fiche n° 53 : Mur et dépendance – 4 et 6 rue Roche Allart

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme |
| **Dénomination** | Mur et dépendance |
| **Adresse** | 4 et 6 rue Roche Allart |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description** | - Non renseignée |
| **Règle** | - Cadre général<br>- |

*4 rue Roche Allart*





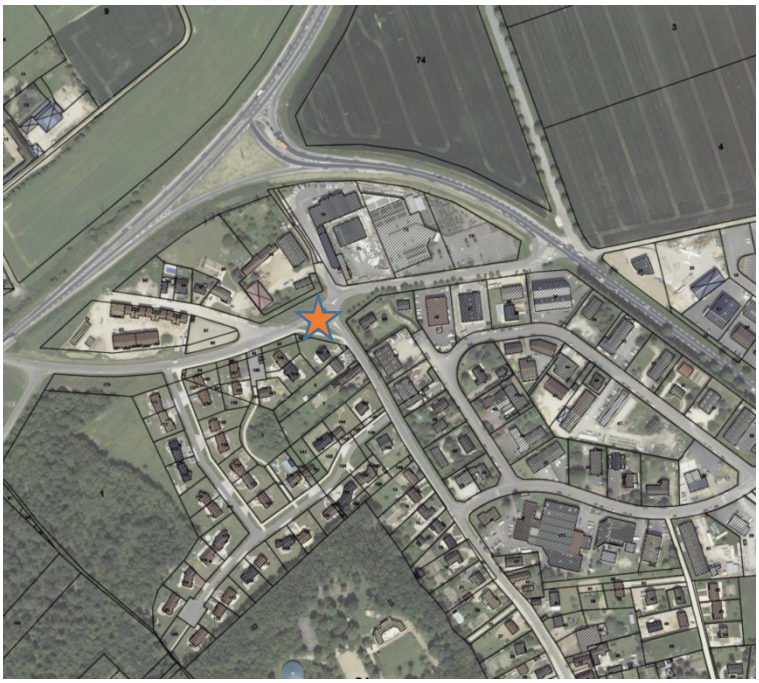

*6 rue Roche Allart*



## Fiche n° 54 : Tilleul - giratoire D121.9 / D121.10

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | - |
| **Dénomination** | Tilleul |
| **Adresse** | D121.9/D121.10 |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description / type d'essences** | Arbre isolé / Tilleul |
| **Règle** | A conserver et entretenir – à protéger des véhicules |





## Fiche n° 55 : Tilleuls - Rue Alphonse Jacquet

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | zone Ub |
| **Dénomination** | Tilleuls |
| **Adresse** | 37 rue Alphonse Jacquet |
| **Référence cadastrale** | - 167 |
| **Description / type d'essences** | Arbre de bel taille marquant le paysage / Tilleul |
| **Règle** | A conserver et entretenir |





## Fiche n° 56 : Liriodendron - Route de Chavannes

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | zone Ub |
| **Dénomination** | Liriodendron |
| **Adresse** | 26 Route de Chavannes |
| **Référence cadastrale** | - 191 |
| **Description / type d'essences** | Essence horticole rare sur la commune - Liriodendron |
| **Règle** | A conserver et entretenir |






## Fiche n° 57 : Cèdre - Rue Hoche Allart

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | zone Ua |
| **Dénomination** | Cèdre |
| **Adresse** | Rue Hoche Allart - parking superette |
| **Référence cadastrale** | - 100 |
| **Description / type d'essences** | Arbre isolé / Cèdre |
| **Règle** | Conserver |





## Fiche n° 58 : Alignement - D154

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | - |
| **Dénomination** | Alignement de Tilleuls |
| **Adresse** | N154 -D7154 - Avenue de la Paix |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description / type d'essences** | Alignement de tilleuls marquant le paysage |
| **Règle** | Conserver les arbres et développer l'alignement |






## Fiche n° 59 : Alignement - rue de l'Ormeteau

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | - |
| **Dénomination** | Alignement de Frênes |
| **Adresse** | Rue de l'Ormeteau |
| **Référence cadastrale** | - 53 |
| **Description / type d'essences** | Alignement de Frênes diminuant l'impact paysager des bâtiments industriels |
| **Règle** | Conserver les arbres et développer l'alignement |





# Fiche n° 60 : Alignement - rue de la Chacatière

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Ue |
| **Dénomination** | Alignement de Tilleuls |
| **Adresse** | 39 rue de la Chacatière |
| **Référence cadastrale** | 156 |
| **Description / type d'essences** | Alignement de Tilleul marquant le paysage |
| **Règle** | Conserver les arbres |





## Fiche n° 61 : Alignement - Les Boissières

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | Ub |
| **Dénomination** | Ensemble d'alignements |
| **Adresse** | Lotissement Les Boissières |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description / type d'essences** | Ensemble d'alignements composés de Marronniers, Savonniers, Frênes, Tilleuls, Pommiers, ... accompagnant le lotissement |
| **Règle** | Conserver les arbres |





## Fiche n° 62 : Alignement - Avenue Soutine / Marcel Proust

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | |
| **Dénomination** | Alignement d'érables |
| **Adresse** | Avenue Soutine / Marcel Proust |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description / type d'essences** | Alignement d'érables |
| **Règle** | Conserver les arbres |





## Fiche n° 63 : Alignement - rue de la Voie Romaine

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | - |
| **Dénomination** | Alignement de charmes et d'érables |
| **Adresse** | Rue de la Voie Romaine |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description / type d'essences** | Alignement de charmes et d'érables |
| **Règle** | Conserver les arbres |





## Fiche n° 64 : Alignement - rue des Hauts de Fresnay

| | |
|---|---|
| **N° de repérage sur le zonage** | - |
| **Dénomination** | Alignement de Liquidambar |
| **Adresse** | Rue des Hauts de Fresnay |
| **Référence cadastrale** | - |
| **Description / type d'essences** | Alignement de liquidambars |
| **Règle** | Conserver les arbres |





-

# Annexe I

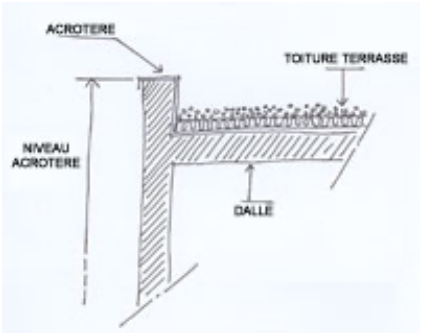
# Définitions au sens du présent règlement d'urbanisme

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

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

**Accès :** Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

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




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

**Alignement :** Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

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

**Bâti ancien / bâti « traditionnel :** Construction généralement de type maçonné présentant des pans de toitures d'une pente minimum de 40°.

Les longères sont considérées comme des constructions traditionnelles. La longère est, en architecture rurale, une habitation étroite, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière, aux accès généralement en gouttereau (mais parfois en pignon). Cette acception coexiste avec celle, toujours employée, « de mur long » ou « mur gouttereau » d'un édifice. Les longères sont implantées sur rue généralement par le pignon et forme une cour intérieure avec les bâtiments positionnés sur ses limites de manière orthogonale.

Maison rurale traditionnelle : implantée sur rue généralement par le pignon, ou par la façade principale, la continuité bâtie est exprimée par le mur maçonné. Souvent plus petite que la longère, elle est constituée sur le même principe.

Maison bourgeoise : bâti édifié à partir du 18$^{ème}$ siècle. Il est dessiné sous l'influence de la diffusion de courants architecturaux. Qu'il s'agisse de maisons de maître ou de maisons mitoyennes, ces différentes constructions singulières constituent un ensemble homogène et de composition classique à symétrie plus ou moins affirmée.




*Exemples de maisons pouvant être considérées comme du bâti traditionnel : longère .*




*Exemple de maison pouvant être considérées comme du bâti traditionnel : Maison rurale traditionnelle.*




*Exemples de maisons bourgeoises*




*Mur à pierres vues*

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

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

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

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

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

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

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

**Clôture :** Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Pour la Ville de Lèves, les clôtures sont représentées de la manière suivante *(photographie : Ville de Lèves)* :





***Mur traditionnel pour le bâti ancien*** *: mur maçonné enduit avec piliers en brique surmontés d'un chapeau de mur « en dos d'âne ». Chainage en briques. Maison implantée à l'alignement par le pignon. Unité entre le mur de façade et le mur de clôture.*

*Mur en pierre de moellons avec chaînage en pierres de taille et briques. Chapeau de mur en pierre. Traitement des chapeaux de piliers par ornements.*



***Pour les autres constructions :*** *mur bahut surmonté d'une lisse. Aspect en harmonie avec la construction principale. Hauteur du portail identique à la clôture (mur bahut + lisse). Mur bahut maçonné et enduit. Chapeau de mur en brique.*



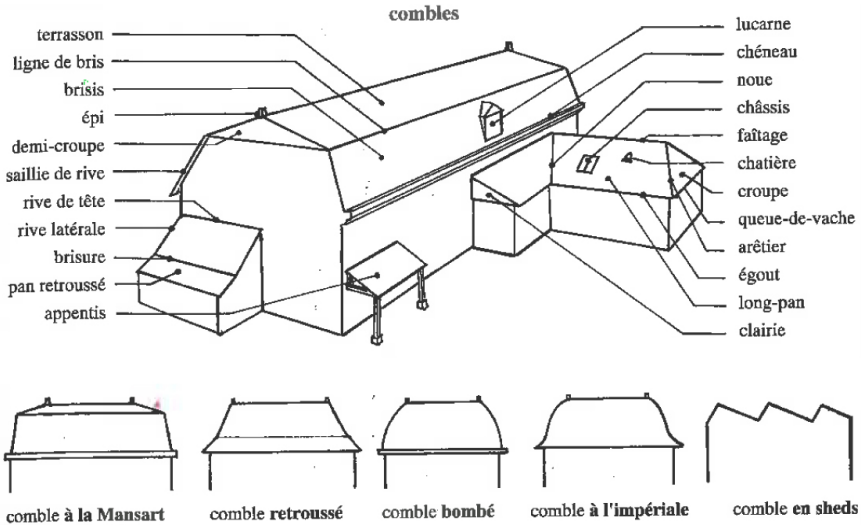


*Mur plein maçonné. Teinte sombre du portail.*



*Panneaux en bois doublé d'une haie vive à l'intérieur de l'unité foncière.*

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




**Composteur collectif :** Mise à disposition pour un quartier d'habitation de contenants collectifs permettant de déposer les déchets organiques par famille.

**Construction :** Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

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

**Construction principale :** Correspond au bâtiment qui porte la fonction principale dans un ensemble de constructions sur une même unité foncière.

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

**Eaux usées :** Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est principalement de type unitaire et pour partie de type séparatif.

**Ecomatériau** : (parfois dit « matériau écologique » ou « matériau biosourcé » et parfois aussi qualifié de « matériau sain ») est un matériau de construction (produit manufacturé en général, ou à mettre en œuvre sur le site de construction) qui répond aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturales, durabilité, sécurité, facilité d'entretien, résistance au feu, à la chaleur,...), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage). Ces matériaux présentent de nombreux avantages (création d'emplois locaux et non-délocalisables, qualité de vie dans l'habitat et pour les ouvriers lors de la construction, faibles répercussions environnementales, moindre ponction sur les ressources naturelles, diminution de l'empreinte écologique de la construction, et réduction du bilan du point de vue des émissions de gaz à effet de serre).

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

**Emprise au sol :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
**Emprises publiques :** Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

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

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

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

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

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

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

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

**Extension :** C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

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

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

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

**Gaz à Effet de Serre** (GES) : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le $CO_2$, et le méthane.

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

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

**Houppier :** Cime d'un arbre qui a été ébranché, à laquelle on n'a laissé qu'un bouquet de tiges.

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

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

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

**Locaux accessoires :** On considère comme locaux accessoires à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine... le local accessoire peut être accolé ou non à la construction principale.

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

**Lucarnes**



*Lucarne capucine*



*Lucarne gerbière*



*Lucarne à croupe*



*Œil de bœuf*



*Houteau*

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

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

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

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

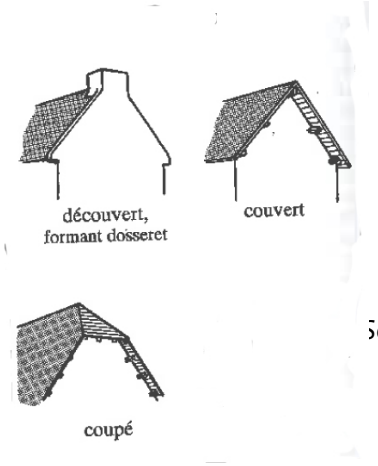
**Ouvrages techniques :** Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

**Performances énergétiques :** La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables, le solaire thermique et phovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien, octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

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

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

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




*Source : Dicobat*

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

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

- son revêtement est perméable,;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

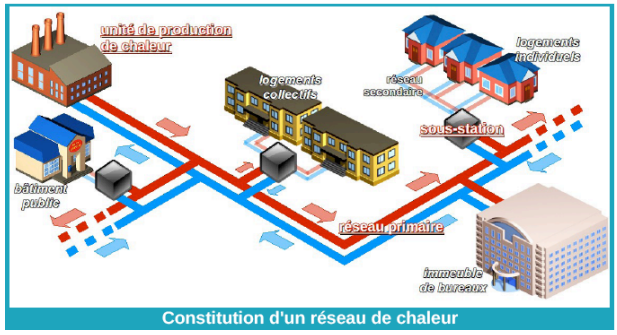
**Préau :** Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

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

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

**Réseau de chaleur urbain :** Système de distribution de la chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. La constitution d'un RC nécessite de prévoir l'emplacement suffisant pour l'unité de production de chaleur, le stockage et sa desserte correcte. Les RC sont des dispositifs d'aide au développement des énergies renouvelables locales (bois-énergie, géothermie, biomasse (biogaz), … ).
La chaleur est produite par une unité de production et ensuite transportée par un fluide caloporteur (généralement de l'eau surchauffée ou de la vapeur d'eau sous pression) dans divers lieux de consommation :

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



Constitution d'un réseau de chaleur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Voie / Voirie de circulation :** ~~Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route.~~
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).
Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

# Annexe II

# Fiche conseil
# Retrait-gonflement des sols argileux

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

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- **Réaliser les fondations appropriées :**
- assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente
- éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.

- **Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :**
- prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs
- prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

- **Eviter les variations localisées d'humidité :**
- éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations
- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées
- éviter les pompages à usage domestique
- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane… )

- **Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :**
- éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.