

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement

Prescription de l'élaboration du PLUi le 25 janvier 2016 Projet de PLUi arrêté le 13 mars 2020 PLUi approuvé le 14 décembre 2020		Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le président, Philippe SCHMIT
Date :	Phase : Approbation	Pièces n° :
CC Entre Beauce & Perche, 2 rue du pavillon, 28120 Illiers-Combray Tél 02 37 24 38 47 / contact@entrebeauceetperche.fr		4.1

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION DU REGLEMENT.....	4
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – APPLICATION DES DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME	6
ARTICLE 5 – LA DIRECTIVE PAYSAGERE	9
TITRE 2 – LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL	11
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POLES CENTRE.....	19
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba	19
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub	28
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue	36
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh	43
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	51
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	60
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	68
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx	71
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUx	79
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POLES D’EQUILIBRE.....	82
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba	82
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub	90
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue	98
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh	104
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	112
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	120
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	127
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	130
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx	136
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMMUNES RURALES.....	144
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uba	144
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub	152
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh	167
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	176

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	184
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	191
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx	197
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	205
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	205
REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	213
TITRE 7 – ANNEXES.....	220
ANNEXE 1 – Périmètre Directive Paysagère CC Entre Beauce et Perche	221
ANNEXE 2 – Aire d’exclusion des objets de très grande hauteur	222
ANNEXE 3 – Zone règlementaire pour l’implantation des pylônes isolés.....	223
ANNEXE 4 – Palette chromatique et son schéma de principe d’application	224
ANNEXE 5 – Palette végétale et son schéma de principe d’application	226

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s’applique aux territoires des communes suivantes qui font partie de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche :

- Bailleau-le-Pin
- Billancelles
- Blandainville
- Cernay
- Charonville
- Les Châtelliers-Notre-Dame
- Chuisnes
- Courville-sur-Eure
- Epeautrolles
- Ermenonville-la-Petite
- Le Favril
- Fontaine-la-Guyon
- Friaize
- Fruncé
- Illiers-Combray
- Landelles
- Luplanté
- Magny
- Marchéville
- Méréglise
- Montigny-le-Chartif
- Mottereau
- Orrouer
- Pontgouin
- Saint-Arnoult-des-Bois
- Saint-Avit-les-Guespières
- Saint-Denis-des-Puits
- Saint-Eman
- Saint-Germain-le-Gaillard
- Saint-Luperce
- Le Thieulin
- Vieuvicq
- Villebon

Comme pour le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ces communes sont classées en 3 catégories différentes.

Les communes étant définies comme pôle centre (Courville-sur-Eure et Illiers-Combray).

Les communes étant définies comme pôle d’équilibre (Bailleau-le-Pin, Fontaine-la-Guyon et Pontgouin).

Les communes étant définies comme communes rurales (Billancelles, Blandainville, Cernay, Charonville, Les Châtelliers-Notre-Dame, Chuisnes, Epeautrolles, Ermenonville-la-Petite, Le Favril, Friaize, Fruncé, Landelles, Luplanté, Magny, Marchéville, Méréglise, Montigny-le-Chartif, Mottereau, Orrouer, Saint-Arnoult-des-Bois, Saint-Avit-les-Guespières, Saint-Denis-

des-Puits, Saint-Eman, Saint-Germain-le-Gaillard, Saint-Luperce, Le Thieulin, Vieuvicq et Villebon).

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-27 du code de l'urbanisme. A la date d'approbation du PLUi, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-27

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

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLUi sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au code civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les territoires couverts par le PLUi sont divisés en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones et secteurs agricoles (A), en zones et secteurs naturels et forestiers (N).

Zones et secteurs urbains

Uba : zones constituées des parties urbanisées et anciennes du bourg

Ub : zones constituées des parties urbanisées plus récentes du bourg

Ue : zones d'équipements collectifs actuels

Uh : zones des hameaux et de certains écarts

Ux : zones des activités économiques qui peuvent être à caractère artisanal ou commercial

Zones à urbaniser

1AU : zones d'urbanisations futures destinées principalement aux constructions à usage d'habitation

2AU : zones actuellement non équipées, destinées à une urbanisation future à dominante habitat qui interviendra après une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1AUe : zones d'urbanisation future destinées aux équipements collectifs

1AUx : zones d'urbanisation future destinées principalement aux activités économiques qui peuvent être à caractère artisanal ou commercial

2AUx : zones actuellement non équipées, destinées à une urbanisation future à vocation économique qui interviendra après une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Zones et secteurs agricoles

A : zones à protéger où l'activité agricole est dominante.

Zones et secteurs naturels et forestiers

N : zones naturelles et forestières à protéger.

ARTICLE 4 – APPLICATION DES DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

Reconstruction et restauration des bâtiments (article L.111-15 du code de l'urbanisme)

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

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans le cas d'une construction identifiée par le PLUi comme devant être protégée en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, ou située dans un périmètre délimité par le PLUi en application des mêmes articles.

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal ou le conseil communautaire a décidé d'instituer le permis de démolir (article R.421-27 du code de l'urbanisme).

Edification de clôtures soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé ;
- dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou le conseil communautaire a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Application du règlement dans le cas de lotissements (article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, sauf si son règlement s'y oppose.

Articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments repérés pour des motifs architecturaux ou paysagers

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Zones humides

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DREAL ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

Adaptations mineures (article L.152-3 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme, dans ses articles L.152-4 à L.152-6.

Zones identifiées inondables

En zone inondable, il conviendra de se référer à la doctrine inondations de décembre 2017 rédigée par la DDT. Les constructions et utilisations du sol admises dans les zones inondables identifiées au plan de zonage doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- Le plancher bas des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence ;
- Les exhaussements et affouillements ne sont pas autorisés.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait-gonflement des argiles les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 100 mètres et 250 mètres par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit », du 11 octobre 2012.

ARTICLE 5 – LA DIRECTIVE PAYSAGERE

La directive paysagère pour la protection des vues sur la cathédrale de Chartres est actuellement en cours d'étude. Lorsque la directive paysagère sera approuvée, il conviendra de s'y référer afin de s'assurer que tout projet de construction ou d'aménagement respecte cette directive. L'aire d'étude est présentée dans le rapport de présentation.

A ce stade, les vues majeures ont déjà été identifiées et présentées lors des réunions de concertation, ainsi que le projet de règlement. Dans ce contexte, il est convenu que dès maintenant, toute construction de grande hauteur (supérieure à 50 mètres) est interdite sur tous les terrains situés dans les cônes de vues majeures identifiées de la cathédrale de Chartres.

L'application de la directive paysagère concerne 22 communes du PLUi dont, 6 communes entièrement concernées par le périmètre d'application (Fontaine-la-Guyon, Courville-sur-Eure, Saint-Lupercé, Saint-Germain-le-Gaillard, Orrouer et Cernay) et 16 autres communes qui le sont partiellement (Pontgouin, Billancelles, Saint-Arnoult-des-Bois, Landelles, Friaize, Chuisnes, Fruncé, Le Thieulin, Saint-Denis-des-Puits, Villebon, Marchéville, Les Châtelliers-Notre-Dame, Magny, Bailleau-le-Pin, Epeautrolles, Luplanté).

Le périmètre d'application de la directive paysagère figure sur la carte en **annexe 1**.

Les cônes de vues associés aux vues majeures sont reportés graphiquement en annexe du règlement du PLUi. Les prescriptions suivantes de la directive paysagère s'appliquent dans les cônes de vues associés aux vues majeures :

- Les hauteurs des constructions et des plantations, dans les cônes de vue : Les hauteurs des constructions et des plantations à l'âge adulte ne doivent pas dépasser celles prévues par la directive paysagère. Ces hauteurs figurent sur la carte de synthèse communale annexée au règlement du PLUi.
- La définition d'une palette chromatique limitant les appels visuels concurrents : Les vues majeures, le périmètre d'application et les cônes de vue pour lesquels la palette chromatique s'applique à toutes les nouvelles constructions concernées par le champ d'application sont en annexes du présent règlement.
- La définition des principes de bonnes pratiques du végétal : Afin d'accompagner le développement urbain et pour une meilleure intégration paysagère pour la préservation de la qualité des vues sur la cathédrale, il est prescrit dans les cônes de vue sur la cathédrale, pour les nouveaux projets, de choisir les essences végétales dans la palette annexée au

règlement du PLUi. Cette palette végétale s'applique sur les lisières des secteurs périphériques ouverts à l'urbanisation du côté du point de vue majeure.

- L'aire d'exclusion des objets de très grande hauteur : L'aire d'exclusion des objets de très grande hauteur s'applique à tous les nouveaux objets dont la hauteur est supérieure à 50 m. Le périmètre de cette aire d'exclusion des objets de grande hauteur est décrit dans la carte en **annexe 2** du règlement du PLUi.
- L'encadrement des implantations des nouveaux pylônes isolés (Annexe 3) : L'implantation des nouveaux pylônes isolés est proscrite dans le cône de vue vers la cathédrale jusqu'à 5km et dans un angle de covisibilité de 25° de part et d'autre des extrémités de chaque vue majeure jusqu'à 1,5 km. Dans cet angle de covisibilité de 25° et en dehors des cônes de vue vers la cathédrale, les implantations sont possibles selon les dispositions suivantes :
 - Entre 1,5 et 3km : l'implantation des pylônes de 30 m est autorisée ;
 - Entre 3 et 4 km : l'implantation des pylônes de 30 m est autorisée ;
 - > à 4 km : l'implantation des pylônes de 50 m est autorisée ;L'aspect des pylônes devra être de couleur neutre et en treillis.

TITRE 2 – LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Accès

L'accès est un élément de la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Affouillement – exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

Au contraire, l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Tous deux sont soumis à autorisation d'urbanisme si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède deux mètres.

Alignement

Désigne la limite entre un terrain privé et une voie ou emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

On dit que l'on construit à l'alignement lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est appelée extension si elle est accolée à une construction.

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade.

Ne sont pas considérés comme une baie au titre du présent règlement :

- Les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, et les ouvertures situées au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 mètres au rez-de-chaussée ;
- Les pavés de verre ;
- Les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment remarquable de la commune

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

Châssis de toit

Baie basculante exécutée sur le rampant d'une charpente, ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Cette baie s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique (châssis à tabatière).

Chiens-assis

Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

Clôture

Elle constitue une « barrière physique » construite et/ou végétale. Elle délimite le terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque la séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher (l'angle entre le dernier plancher et le versant de la toiture est compris entre 25° et 60°). Ce volume est aménageable et peut être un espace habitable.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sols et/ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 à 29 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 30 sous-destinations de constructions.

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement
Commerces et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerces de gros - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - 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 et tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole - Exploitation forestière

Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claires-voies (poteaux, pylônes, antennes...).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- Des équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du présent règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie non occupée du terrain par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement...).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut de la construction.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Largueur de façade d'un terrain

Il s'agit de la largeur d'un terrain mesuré au droit de l'alignement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fonds de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de rupture marquée par le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment PLS, PLUS, PLAI).

Lotissement

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Lucarnes

Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Il existe trois types de lucarnes :

- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière, toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite « capucine » : lucarne à trois versants de toiture

Marque de recul

La marge de recul est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Modénature

Elément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme architectural désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Modification, extension ou surélévation d'un bâtiment

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement, elles ne peuvent pas aboutir à autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Noues

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opérations d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de constructions avec un programme ou un plan d'ensemble, un seul permis de construire ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une Zone d'Aménagement Concerté est également considérée comme étant une opération d'ensemble.

Place de stationnement des automobilistes

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les box et les garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces engazonnés fleuris ou non) plantés en terre, en référence notamment aux articles 12 et 13 des règlements de chaque zone.

Recul des constructions

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

Retrait des constructions

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fonds de terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Réhabilitation

Il s'agit de travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

Restauration

Réfection, rénovation ou reconstruction à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties concernées.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de façade, y compris les éléments fixes, tels que les balcons, auvents...

Sentier

Chemin ouvert au public et interdit à la circulation automobile. Certains ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

Superficie de terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est déduit de cette superficie :

- 1- La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.
Est par conséquent déduite de la superficie située :
 - Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
 - Dans un élargissement prévu au PLA ;
 - Dans une voie privée.
- 2- La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

Surélévation

Elle désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement. Selon l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surface de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

Terrain ou unité foncière

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou l'unité foncière étant la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Il s'agit de zones d'urbanisations futures destinées principalement aux constructions à usage d'habitation et dont l'utilisation pourra se faire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites

- Les constructions à destination de l'industrie ;
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les déchetteries ;
- Les stationnements des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 1AU2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions

Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

ARTICLE 1AU3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il est fortement conseillé d'intégrer au moins 20 % de logements locatifs sociaux lorsque l'opération compte au moins dix logements.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SECTION 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AU4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions à usage d'habitation : elles sont implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres.

Elles sont implantées en retrait d'au moins 15 mètres de la RD 941.

Constructions à usage de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Elles sont implantées en retrait d'au moins 15 mètres de la RD 941.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : elles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

ARTICLE 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions autres qu'équipements publics et d'intérêt collectif : les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics : elles doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU7 : Emprise au sol des constructions

Construction à usage d'habitation : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Constructions à usage de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : article non règlementé.

ARTICLE 1AU8 : Hauteur des constructions

Construction à usage d'habitation : La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres (rez-de-chaussée et trois étages).

Constructions à usage de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : La hauteur au faîtage sera de 9 mètres maximum.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : article non règlementé.

De plus, pour toutes les constructions, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 mètre le niveau du sol existant avant travaux.

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE 1AU9 : Aspect extérieur des constructions

Les demandes d'autorisation déposées dans le périmètre de l'AVAP d'Illiers-Combray ou dans un périmètre d'un monument historique seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1- Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes égales ou supérieures à 40°. Les toitures en terrasses sont autorisées sur une partie de la construction.

Les toitures à pentes doivent être couvertes en petite tuile plate de couleur brun rouge ou en ardoises naturelles.

Les toitures des annexes non accolées à la construction à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble. Pour ces constructions, des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

2- Vérandas et verrières

Le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

3- Abri de jardin

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

4- Constructions à destination de commerce et activité de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

La disposition des constructions devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis

l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation d'un plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les seuls matériaux des façades suivants sont autorisés :

- Les bardages métalliques peints ;
- Les maçonneries en moellon, en brique ou enduite ;
- Le bois ;
- Le verre et les matériaux similaires.

L'emploi des couleurs de ces matériaux est soumis aux règles suivantes :

- L'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées ;
- Plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces ;
- Les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

Si les toitures comportent des pentes, elles devront être traitées comme les façades. Si elles sont de type toiture-terrasse, elles doivent être rendues invisibles depuis le RD 923 par la présence d'acrotères. Les éléments de sortie sur toiture (ventilation, désenfumage...) devront être dissimulés à la vue du domaine public. En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits. Seules les couleurs sombres sont autorisées.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

5- Règles applicables à toutes les constructions

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques de teinte grise non teintées dans la masse, de bardage de toute nature sont interdites.

Les clôtures donnant sur le domaine public ne pourront pas être réalisées en plaques préfabriquées non teintées dans la masse et auront pour hauteur maximale 1,60 m.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres.

En cas de clôture réalisée en haie végétale, cette dernière sera taillée et maintenue à 2 mètres. Elles seront de préférence composées d'essences locales.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en **annexe 4**.

ARTICLE 1AU10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

ARTICLE 1AU11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE 1AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :

- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en **annexe 5**.

ARTICLE 1AU13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.

Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.

Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.

A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut

être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.

Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et au milieu récepteur.

SECTION 2.4. Stationnement

ARTICLE 1AU15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

Destination de la construction	Nombre minimal de places de stationnement	Nombre maximal de places de stationnement
Habitation – logement	2	Non règlementé
Habitation – hébergement	1 place pour 6 lits	Non règlementé
Commerce et activités de services	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places	Non règlementé

SECTION 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Accès

Les principes de desserte figurent à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Voirie

Les principes de desserte figurent à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur et à un prétraitement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Réseau de chaleur urbain

Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en **annexe 3**.

Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.