

Commune de

# Béville-le-Comte

(Eure-et-Loir)

## 1<sup>ère</sup> modification simplifiée

PLU approuvé le 20 avril 2007

1<sup>re</sup> modification approuvée le 19 septembre 2008

2<sup>e</sup> modification approuvée le 27 novembre 2015

1<sup>ère</sup> déclaration de projet approuvée le 26 janvier 2023



Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 21 décembre 2023  
approuvant la 1<sup>er</sup> modification simplifiée du plan  
local d'urbanisme de la commune de Béville-le-  
Comte

Le président,  
Stéphane LEMOINE

# Règlement

Date :

15 décembre 2023

Phase :

Approbation

3

Mairie de **Béville-le-Comte**, 1, place de la Mairie (28700)  
Tél. : 02 37 91 53 00 / fax : 02 37 31 36 39 e-mail MAIRIE-DE-BEVILLE-LE-COMTE@wanadoo.fr  
Agence Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage Chartres

DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Article 1 Champ d'application territorial .....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	3
Article 3 Division du territoire en zones .....	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles .....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua .....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	9
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub .....	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	14
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue.....	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	18
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh .....	21
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	22
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
Chapitre V - Règles applicables au secteur Ux.....	26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	26
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	29
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1 AU.....	30
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	30
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	30
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	34
Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1 AUx .....	35
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	35
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	37
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2 AU.....	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	38
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	39
Chapitre IX - Règles applicables à la zone A .....	41
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	41
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	41
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	43
Chapitre X - Règles applicables à la zone N.....	46
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	46
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	46
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	49

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

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Béville-le-Comte (Eure-et-Loir).

### **Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. « L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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. »

Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ».

Article R. 111-21

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

E - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

F - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

G - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

I - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme.

### **Article 3 Division du territoire en zones**

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

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

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

#### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-9 et R. 123-32 du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

#### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :**

Caractère de la zone

<b>Section I</b>	<b>nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
<b>Section II</b>	<b>conditions de l'occupation du sol</b>
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
<b>Section III</b>	<b>possibilités maximales d'occupation du sol</b>
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

### **Article 4 Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua**

Cette zone correspond au centre ancien du bourg de Béville-le-Comte.

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique (négoce ou réparation d'automobiles par exemple).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité, installations de chauffage collectif, stations-services...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser au total une emprise de 25 m<sup>2</sup>.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.



## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

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

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement collectif ; de plus, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage) s'appliquent.

### **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade ;
- ou lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

De plus, la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul égal ou supérieur à 20 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

ils doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

### **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Les abris de jardin d'une surface de plancher égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

### **Article Ua 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise maximum est fixée à 60 % ; pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette règle ne s'appliquera pas.

### **Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

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

#### **Pentes des toitures**

les constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 45° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, les toitures terrasses pourront être acceptées.

#### **Matériaux des couvertures**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (environ 22 u. au m<sup>2</sup> minimum) sans côte et de couleur brun vieilli.

Les toitures terrasses ne pourront pas être couvertes de matériau brillant ou réfléchissant.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m<sup>2</sup>, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Constructions à usage agricole : les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient disposés sur le versant le moins visible de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

#### **Façades**

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature

des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). S'ils sont vus de la rue, les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants ou de leurs annexes devront respecter l'unité d'aspect des bâtiments préexistants. Les bardages bois sont autorisés s'ils sont de teinte neutre et discrète (exemple : bois laissé naturel).

Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

Extensions : en cas de construction préexistante, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

### **Abris de jardin :**

leurs couvertures et façades seront réalisées soit comme celles de la construction principale, soit réalisées en bois.

Les couvertures et façades des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> pourront en plus être réalisées en bardeaux d'asphalte (ou « shingle »), en ardoise artificielle, en tôle nervurée pré-peinte (ou « bac acier ») de teinte neutre et discrète.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

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

- des murs pleins (en pierre régionale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite) d'une hauteur comprise entre 1,8 et 2,2 m et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ; en cas de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

### Autres clôtures :

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

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

### **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

### **Règles applicables à chaque type de construction**

#### Constructions à destination d'habitation :

Il doit être réalisé 1,5 place de stationnement par logement, nombre arrondi à l'unité supérieure ; de plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir

autant de places de stationnement sur l'espace collectif qu'il y aura de logements, ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

#### Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Constructions à usage commercial ou artisanal :

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

#### Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré et deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

#### Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

#### **Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

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

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub**

Cette zone correspond à la périphérie du bourg de Béville-le-Comte, urbanisée plutôt sous forme de lotissement datant de quelques décennies environ ; l'habitat y est majoritaire.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage..

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

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique (négoce ou réparation d'automobiles par exemple).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité, installations de chauffage collectif, stations-services...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser au total une emprise de 25 m<sup>2</sup>.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

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

Tout nouvel accès sera interdit sur la future déviation (ancienne voie ferrée).

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

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

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement collectif ; de plus, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage) s'appliquent.

### **Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

En cas d'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit être apte à l'assainissement non collectif avec épuration-dispersion en surface et présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m ; de plus la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul supérieur ou égal à 20 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ils doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

### **Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Les abris de jardin d'une surface de plancher égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

## **Article Ub 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

## **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

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

### **Pentes des toitures**

Les **toitures** des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, les toitures terrasses pourront être acceptées.

### **Matériaux des couvertures**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (environ 22 u. au m<sup>2</sup> minimum) sans côte et de couleur brun vieilli.

Les toitures terrasses ne pourront pas être couvertes de matériau brillant ou réfléchissant.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m<sup>2</sup>, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Constructions à usage agricole : les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient disposés sur le versant le moins visible de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

### **Façades**

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). S'ils sont vus de la rue, les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants ou de leurs annexes devront respecter

l'unité d'aspect des bâtiments préexistants. Les bardages bois sont autorisés s'ils sont de teinte neutre et discrète (exemple : bois laissé naturel).

Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

Extensions : en cas de construction préexistante, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

### **Abris de jardin :**

leurs couvertures et façades seront réalisées soit comme celles de la construction principale, soit réalisées en bois.

Les couvertures et façades des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> pourront en plus être réalisées en bardeaux d'asphalte (ou « shingle »), en ardoise artificielle, en tôle nervurée pré-peinte (ou « bac acier) de teinte neutre et discrète.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

#### Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

- leur hauteur maximale est fixée à 1,8 m ; en cas de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle. L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,8 m surmontés ou non de lisses ou de barreaudages ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

#### Autres clôtures :

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

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

### **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

### **Règles applicables à chaque type de construction**

#### Constructions à destination d'habitation :

Il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement ; de plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace collectif qu'il y aura de logements, ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

#### Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Constructions à usage commercial ou artisanal :



Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

#### Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré et deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

#### Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

### **Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

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

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue**

Cette zone correspond aux différents équipements collectifs de Béville-le-Comte : écoles, équipements sportifs, culturels etc.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

#### **Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées aux logements de fonction, au gardiennage ou à l'hébergement et si elles sont liées aux équipements collectifs ;
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

#### **Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement collectif ; de plus, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage) s'appliquent.

#### **Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

## **Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

## **Article Ue 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

## **Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

## **Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

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

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh**

Cette zone correspond au hameau du Luet. Le tissu bâti est assez peu homogène mais l'activité agricole y est relativement présente. Ce hameau actuellement en assainissement autonome sera desservi par un réseau collectif.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### **Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique (négoce ou réparation d'automobiles par exemple).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité, installations de chauffage collectif, stations-services...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seules les annexes et les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser au total une emprise de 25 m<sup>2</sup>.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

### **Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur ; en attendant de la réalisation du réseau collectif, les dispositifs autonomes doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement collectif ; de plus, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage) s'appliquent.

### **Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Si le système d'assainissement demandé est un dispositif autonome, pour être constructible, la superficie de la parcelle devra être égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

### **Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

ils doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

### **Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Les abris de jardin d'une surface de plancher égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

## **Article Uh 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

## **Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Pentes des toitures**

Les **toitures** des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, les toitures terrasses pourront être acceptées.

### **Matériaux des couvertures**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (environ 22 u. au m<sup>2</sup> minimum) sans côte et de couleur brun vieilli.

Les toitures terrasses ne pourront pas être couvertes de matériau brillant ou réfléchissant.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m<sup>2</sup>, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Constructions à usage agricole : les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

### **Façades**

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). S'ils sont vus de la rue, les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle ; les encadrements des ouvertures des bâtiments existants ou de leurs annexes devront respecter l'unité d'aspect des bâtiments préexistants. Les bardages bois sont autorisés s'ils sont de teinte neutre et discrète (exemple : bois laissé naturel).

Les constructions agricoles pourront avoir d'autres types de matériaux à l'exception de la tôle ondulée non teintée ; leur couleur devra se fondre dans le paysage.

Extensions : en cas de construction préexistante, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

### **Abris de jardin :**

leurs couvertures et façades seront réalisées soit comme celles de la construction principale, soit réalisées en bois.

Les couvertures et façades des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> pourront en plus être réalisées en bardeaux d'asphalte (ou « shingle »), en ardoise artificielle, en tôle nervurée pré-peinte (ou « bac acier ») de teinte neutre et discrète.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

### Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

- leur hauteur maximale est fixée à 1,8 m ; en cas de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle. L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,8 m surmontés ou non de lisses ou de barreaudages ;
- des murs pleins (en pierre régionale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de 0,20 m d'épaisseur minimum, l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ; en cas de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

### Autres clôtures :

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

## **Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

### **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

### **Règles applicables à chaque type de construction**

#### Constructions à destination d'habitation :

Il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement ; de plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace collectif qu'il y aura de logements, ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

#### Bureaux privés ou publics :



Une surface au moins égale à 60 % la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

#### Établissements industriels, artisanaux ou entrepôts :

Il sera créé 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

#### Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré et deux places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

#### Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

### **Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

### **Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1, 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

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

Pour maintenir l'aspect boisé des franges du bourg en **limite de la plaine**, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*), les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre V - Règles applicables au secteur Ux**

Cette zone correspond aux parties urbanisées de Béville-le-Comte dévolues aux activités économiques.

Le secteur Ux1 correspond principalement aux activités de logistiques.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les dépôts de véhicules.

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

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

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

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

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement collectif ; de plus, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage) s'appliquent.

### **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux routes départementales :

les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement ;

les constructions d'une emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'alignement. Toutefois, pour les constructions à édifier sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies, l'implantation à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m sur l'une des voies sera autorisée.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer :

les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement. Toutefois, pour les constructions à édifier sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies, l'implantation à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m sur l'une des voies sera autorisée

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

ils pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

### **Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en recul des limites séparatives ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera au minimum de 3 m. Vis-à-vis des parcelles à usage d'habitat, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 6 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

### **Article Ux 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

En zone Ux

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 15 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, élévateurs, sorties techniques...) la hauteur hors tout est portée à 18 m.

En secteur Uxl

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 25 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, élévateurs, sorties techniques...) ou d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques la hauteur hors-tout est portée à 28 m maximum.

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

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

- La **disposition des bâtiments** devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
- En **façade**, seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. Sont en plus autorisés en Uxl, les bardages en tôle imprimée.
- En **couverture**, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.
- Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.
- Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules **clôtures** autorisées sont :

- les treillages métalliques soudés rigides de teinte foncée d'une hauteur comprise entre 1,5 m et 2,20 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 3 m de hauteur maximum.
  - les murs de 1,8 m de hauteur maximum, en maçonnerie enduite, surmontés ou non de grilles.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

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

### **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Par ailleurs, au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup>. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m.

### **Règles applicables à chaque type de construction**

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

Constructions à usage industriel, artisanal :

Il sera créé 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec un minimum de 5 places.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

### **Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

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

En plus de la surface à consacrer aux « plantations à réaliser », il sera exigé une **surface plantée et engazonnée** représentant au minimum 15 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1 AU**

Cette zone correspond aux futures extensions de Béville-le-Comte, à court terme et à dominante d'habitat.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

- Les lotissements à usage d'activité ;
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les établissements d'enseignement ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche.

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

- Les constructions sont autorisées à condition que :
  - 1 - il s'agisse d'une opération groupée ;
  - 2 - et que l'opération s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
  - 3 - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
  - 1 - qu'elles ne relèvent que du régime déclaratif ;
  - 2 - et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité...) ;
  - 3 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni risque susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination.

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

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement collectif ; de plus, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage) s'appliquent.

#### **Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m ; de plus la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul supérieur ou égal à 20 m. Les constructions groupées présentant une unité de conception architecturale peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

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

#### **Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Les abris de jardin d'une surface de plancher égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

#### **Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %. L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

Pour les constructions groupées et présentant une unité de conception architecturale, de même que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

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

### **Pentes des toitures**

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° ; les pentes des annexes, extensions, appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées. Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, les toitures terrasses pourront être acceptées.

### **Matériaux des couvertures**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux d'aspect identique, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (environ 22 u. au m<sup>2</sup> minimum) sans côte et de couleur brun vieilli.

Les toitures terrasses ne pourront pas être couvertes de matériau brillant ou réfléchissant.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise inférieure à 25 m<sup>2</sup>, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun vieilli. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

### **Façades**

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes soit en matériaux enduits. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...). S'ils sont vus de la rue, les encadrements des ouvertures devront être en briques apparentes ou en pierre naturelle. Les bardages bois sont autorisés s'ils sont de teinte neutre et discrète (exemple : bois laissé naturel). Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

### **Abris de jardin :**

leurs couvertures et façades seront réalisées soit comme celles de la construction principale, soit réalisées en bois.

Les couvertures et façades des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> pourront en plus être réalisées en bardeaux d'asphalte (ou « shingle »), en ardoise artificielle, en tôle nervurée pré-peinte (ou « bac acier ») de teinte neutre et discrète.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.



Constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

- leur hauteur maximale est fixée à 1,8 m ; l'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,8 m surmontés ou non de lisses ou de barreaudages ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Autres clôtures :

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

Secteur 1AUa :

Les seules clôtures autorisées sont :

- murs ou murets en terre recouverts d'un chaperon en tuile,
- haies taillées ou haies vives maintenues à 2.m de hauteur maximum,
- panneaux ou rouleaux de demi échelas de châtaignier.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement. De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...) repérés** au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les principes de traitements des **espaces publics futurs** sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.

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

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1 AUx**

Cette zone correspond aux extensions de Béville-le-Comte à court terme, à usage d'activités économiques.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1 AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les dépôts de véhicules.

#### **Article 1 AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, commerce, artisanat, service, bureau...) sont autorisées à condition que :
  - 1 - il s'agisse d'une opération groupée ;
  - 2 - et que l'opération respecte les principes du schéma d'ensemble figurant aux orientations d'aménagement ;
  - 3 - et qu'elle porte sur une superficie d'au moins 10 000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
  - 4 - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1 AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

#### **Article 1 AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement collectif ; de plus, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage) s'appliquent.

### **Article 1 AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article 1 AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux routes départementales :

les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer :

les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 3 m.

### **Article 1 AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

### **Article 1 AUx 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article 1 AUx 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 15 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, ascenseurs, sorties techniques...), la hauteur hors tout est portée à 18 m. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

### **Article 1 AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

En **façade**, seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. suivants sont autorisés :

En **couverture**, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits.

- Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.
- Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules **clôtures** autorisées sont :

- les treillages métalliques soudés rigides de teinte foncée d'une hauteur comprise entre 1,5 m et 2,20 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 3 m de hauteur maximum.
  - les murs de 1,8 m de hauteur maximum, en maçonnerie enduite, surmontés ou non de grilles.
- L'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

### **Article 1 AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

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

Pour toutes les constructions à usage d'activité, il est exigé 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

### **Article 1 AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

En plus de la surface à consacrer aux « plantations à réaliser », il sera exigé une **surface plantée et engazonnée** représentant au minimum 15 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1 AUx 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2 AU**

Il s'agit d'une réserve foncière.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

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

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

- Les bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

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

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

#### **Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**



# **Chapitre IX - Règles applicables à la zone A**

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- le changement de destination, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés :
  - 1 - sous réserve de la protection de l'activité agricole ;
  - 2 - et si les bâtiments présentent un intérêt patrimonial ;
  - 3 - et s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au plan de zonage et situés au hameau de Villiers et au Moulin du Luet ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- Dans les secteurs de point de vue repérés au document graphique par une légende particulière, les constructions et installations ne devront pas faire obstacle à la vue sur le paysage lointain.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

## **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

ils doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

## **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.

Les abris de jardin d'une surface de plancher égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

## **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

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

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

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

Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable. L'utilisation en clôture de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration.

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

Article non réglementé.

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique et pour l'insertion paysagère des constructions à usage agricole, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

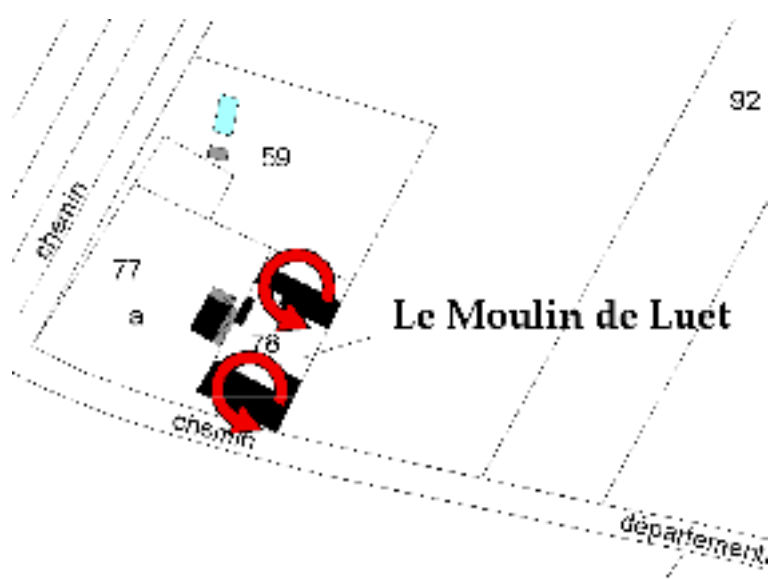
## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

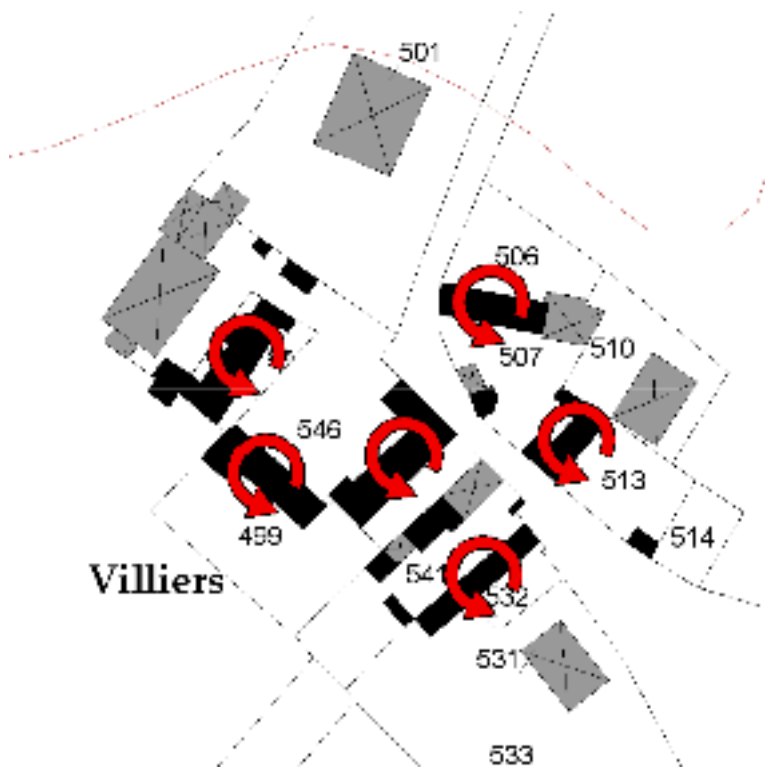
Article non réglementé.

## Bâti pouvant faire l'objet de changement de destination

Le Moulin de Luet



Hameau de Villiers



## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

# **Chapitre X - Règles applicables à la zone N**

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible où existent de rares constructions. Le secteur Na correspond à une ancienne décharge d'ordures ménagères dans laquelle les occupations et utilisations du sol sont très limitées.

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- **Secteur Na** : en raison de la présence de l'ancienne décharge, toute construction est interdite y compris les abris pour animaux.

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

- Les annexes et les extensions des constructions et installations existantes (y compris les constructions et installations à usage agricole) sont autorisées ;
- les constructions à usage d'activités canines (pensions pour chiens...) sont autorisées si elles sont situées à plus de 500 m de toute habitation et s'il s'agit de bâti existant ;
- les constructions à usage d'activités équestres (pensions pour chevaux, manèges...) sont autorisées si elles sont situées à plus de 100 m de toute habitation ou s'il s'agit de bâti existant ;
- le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités (y compris les installations classées soumises à simple déclaration), l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés sous réserve de la protection de l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de recherche archéologique, techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les abris pour animaux sont autorisés :
  - 1 – s'il s'agit de structure légère et sans fondation,
  - 2 – et si leur surface est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
  - 3 – et s'ils sont édifiés sur une unité foncière d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> ;
- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs de point de vue repérés au document graphique par une légende particulière, les constructions et installations ne devront pas se superposer au paysage lointain.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif

d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Si le système d'assainissement demandé est un dispositif autonome, pour être constructible, la superficie de la parcelle devra être égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 3 m.

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

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Les abris de jardin d'une surface de plancher égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

#### **Article N 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

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

La **restauration et la réhabilitation** des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc.

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

Par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

Pour les **toitures** des habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 45 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Vérandas ou verrières : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les toitures des constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la tuile de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés). Les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes ou les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture.

Les parois des **abris pour animaux** seront uniquement en bois ; la couverture des abris pour animaux devra être de teinte foncée (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés).

Par délibération du conseil municipal du 23 mai 2008, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :

leur hauteur maximale est fixée à 1,8 m ; l'utilisation de planches de ciment de plus de 0,25 m hors sol est interdite.

Sont seuls autorisés :

- des murs pleins (en pierre régionale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite) de 0,20 m d'épaisseur minimum ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- Les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique.

Autres clôtures :

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

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration.

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

Article non réglementé.

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

Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux (haies, arbres...)** repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

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



## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

\*\*\*\*\*