

---

## Zone AU I

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone englobe le secteur sud du village, prévu pour l'accueil d'une zone d'activités d'intérêt intercommunal.*

### DESTINATION DE LA ZONE

*Elle est destinée à accueillir une dominante d'activités économiques le long de la déviation de RD 988.*

*Divisée en deux secteurs d'affectation différente :*

*AUI a : secteur économique.*

*AUI b : secteur mixte d'habitat et de petites activités de bureaux, ou professions libérales*

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- *Attirer de nouvelles activités dans un site approprié*
- *Prévoir les conditions de desserte et d'intégration dans le paysage*
- *Permettre la réalisation d'un secteur « tampon » entre les zones d'habitat denses existantes dans le centre du village et sur le Tabouret et les futures activités économiques.*

## ARTICLE AU I 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### Dispositions communes aux deux secteurs

- les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2m, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- les antennes relais de téléphonie mobile

#### En AUI a

- Les constructions ou changements de destination de constructions existantes vers un usage d'habitation,

#### En AUI b

- Les implantations de bâtiments à vocation industrielle
- Les installations classées
- Les bâtiments à vocation artisanale, commerciale, d'hôtellerie
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage
- Les entrepôts.

## ARTICLE AU I 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir

### SONT ADMISES sous réserve de respecter les principes des orientations d'aménagement

- Les constructions ou installations non interdites en AU I 1 à condition :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
  - de ne pas générer de dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage

## ARTICLE AU I 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

*Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.*

### ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, les accès directs aux véhicules sont interdits sur la route de Chartres. Seuls y seront admis des accès piétonniers.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

La desserte de la zone sera assurée à partir de deux entrées séparées depuis la route de Chartres, conformément aux dispositions des orientations d'aménagement.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 8 m, intégrant l'aménagement d'espaces piétonniers et de trottoirs.

## **ARTICLE AU I 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### ***Eaux pluviales :***

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

## 3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

### ARTICLE AU I 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

#### En AUI a :

Non réglementé

#### En AUI b :

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE AU I 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée en retrait minimal de :

- 5 m de l'alignement.

Elles devront respecter les marges de recul indiquées aux documents graphiques.

#### **EXCEPTIONS :**

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

### ARTICLE AU I 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### En AUI a

Les constructions seront édifiées à au moins 5 m des limites séparatives.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques.

#### En AUI b

##### **Les constructions principales**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des 2 limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions seront implantées à

- au moins 2,50 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 8 mètres si elles comportent des vues.

Ces distances sont comptées de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

##### **Les constructions annexes**

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolées d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faitage, inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci.

- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## **EXEMPTIONS :**

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AU I 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 6 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

## **EXEMPTIONS :**

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AU I 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

## **ARTICLE AU I 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf lexique) :** la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

La hauteur totale des constructions n'excèdera pas 9 m au faîtage, avec des niveaux de rez de chaussée et combles pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 8 m.

## **EXEMPTIONS :**

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AU I 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- A la conservation des perspectives monumentales.

## LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

## LES TOITURES

### **Les pentes**

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures à pente seront comprises entre 35 et 45° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas dont la pente d'inclinaison minimale sera de 10°.
- Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à les camoufler.

### **Les matériaux**

- L'emploi de fibro-ciment, et l'utilisation de matériau brillant sont interdits.

## LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Elles seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une unité d'aspect.

### **Les matériaux**

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- L'emploi de bardages métalliques sur toutes les façades des bâtiments situés sur la route de Chartres est interdit.

## LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

- Sur les voies :

Les clôtures sur le domaine public seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres ou moellons apparents
- soit par un muret surmonté de grille
- soit d'un grillage doublé d'une haie

Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- En limite séparative :

Les clôtures seront réalisées avec des murets de faible hauteur, des grillages doublés de haies d'essences locales ou d'éléments d'aspect bois.

## LES ENSEIGNES

- Les installations d'enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation municipale conformément à la réglementation nationale. Ces autorisations seront délivrées en fonction de l'appréciation de la compatibilité des projets avec la protection de l'environnement.

### **Les enseignes (inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce)**

- Sur les toits terrasses, les enseignes sont interdites.
- Sur toutes les façades vues depuis les voies, il sera préconisé la pose de lettres détachées du fond de bardage. Les couleurs de fonds publicitaires pourront être différentes de la couleur du bardage, mais devront créer une harmonie sur la façade.
- Au sein de la zone, les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne devront pas constituer une saillie supérieure à 1 mètre.

## DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées, Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

## ARTICLE AU I 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

#### En AU1a et AU1b :

- Habitat En AU1a : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON entamée dont 1 couverte  
En AU1b : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée dont 1 couverte
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## ARTICLE AU I 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement et des haies basses seront plantées pour structurer l'aire de stationnement.
- 20 % de la surface de terrain sera traitée en espace vert en dehors des espaces de stationnement et des marges de recul par rapport aux voies.
- Un écran de protection planté et végétalisé sera exigé autour des installations nuisantes et dépôts.
- Des zones vertes plantées et aménagées pour les piétons seront réalisées le long du merlon lié à la déviation.
- Un traitement paysager devra être réalisé dans la bande de recul le long de la route de Chartres.
- Les marges de recul le long de la Salmouille seront traitées en espaces verts.

## ARTICLE AU I 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### **COS GENERAL**

AUI a : Le COS est fixé à 0,30

AUI b : le COS est fixé à 0,25

### **EXEMPTIONS :**

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

### **DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :**

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (voir les modalités d'application en annexe du règlement).