

Commune de

Béville-le-Comte

(Eure-et-Loir)

2^e m^odificati^on du plan l^ocal d'urbanisme

Prescription du Plu le 28 mars 2003

1^{er} arrêt le 21 octobre 2005, 2^e arrêt le 8 juin 2006

Plu approuvé le 20 avril 2007

1^{re} modification approuvée le 19 septembre 2008

2^e modification prescrite le 10 avril 2014



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 27 novembre 2015
approuvant la 2^e modification du plan local
d'urbanisme de la commune de Béville-le-Comte

Le maire,
Dominique Leblond

Règlement

Date :

20 n^ovembre 2015

Phase :

Appr^obati^on

3

Mairie de **Béville-le-C^omte**, 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.

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.

Secti` n I - Nature de l` ccupati` n et de l`utilisati` n du s` l

Article 1 AU 1 Types d` ccupati` n ` u d`utilisati` n des s` ls 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` ccupati` n ` u d`utilisati` n des s` ls s` umis à c` nditi` ns 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 m² (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.

Secti` n II - C` nditi` ns de l` ccupati` n du s` l

Article 1 AU 3 C` nditi` ns de desserte des terrains par les v` ies publiques ` u 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 C`nditi`ns 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 c`nstructibles

Article non réglementé.

Article 1 AU 6 Implantati`n par rapp`rt aux v`ies 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 Implantati`n par rapp`rt 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 m² doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article 1 AU 8 Implantati`n des c`nstructi`ns les unes par rapp`rt aux autres sur une même pr`priété

Article non réglementé.

Article 1 AU 9 Emprise au s`l des c`nstructi`ns

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 ouvertures

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m² 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 m² 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 m², 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 m² 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 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.