



Département d'Eure-et-Loir, commune de

Prunay-le-Gillon



Plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite le 24 mai 2007
Plu arrêté le 27 janvier 2012
Plu approuvé le 28 septembre 2012
1^{re} révision prescrite le 9 septembre 2015
1^{re} modification simplifiée approuvée le 15 avril 2016
Projet de 1^{re} révision du Plu arrêté le
24 novembre 2017
Première révision du Plu approuvée le 18 juillet 2018

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 18 juillet 2018
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Prunay-le-Gillon

Le maire,
Jackie Ferré

Règlement écrit



Date : 20 juin 2018	Phase : Approbation	Pièce n° : 4.1
Mairie de Prunay-le-Gillon, 18, rue de la Mairie (28360) Tel. : 02 37 25 72 24, fax : 02 37 25 21 97		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

- Il s'agit de la zone urbaine périphérique du bourg et de la zone urbaine des hameaux.
- Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ub 1 Constructions, destinations des sols et natures d'activités interdits

- Les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article Ub 2 Limitation de certaines destinations et affectation des sols, constructions, et activités

Sont autorisés :

- Les constructions à destination de **commerces, activités de services, d'artisanat et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination agricole sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions d'exploitations agricoles existantes ;
- les **caravanes** limitées, par unité foncière, à une unité et ne constituant pas la résidence de l'utilisateur ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'**article L.151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12 ;
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L. 151-23° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-12. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple) ;
- Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux **orientations d'aménagement et de programmation**, les constructions et aménagement devront en respecter les principes.

Article Ub 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ub 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance au moins égale à 3 m.
- **Dans toute la zone** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes, dans ces cas les opérations peuvent être acceptées à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué. Lorsqu'il s'agit de travaux

- d'isolation par l'extérieur, il n'est pas fixé de règle. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: article non réglementé.
 - Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.
- Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.
 - En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne s'appliquer pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.
 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: article non réglementé.
 - Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.
- Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article Ub 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain ; cette règle ne s'appliquera pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article Ub 4-5 Hauteur des constructions

- **Constructions à destination d'habitat d'une emprise au sol supérieure à 20 m² :** la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7,5 m. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.
- **Constructions à destination d'habitat d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² :** leur hauteur ne peut excéder 3,5 m.
- **Constructions à destination autre que l'habitat :** la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 10 m.
- Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec le gabarit des constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- En outre, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ub 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de traitement de matériaux s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain.

- **Bâti repéré au titre de la loi paysage** (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié par une trame particulière au document graphique : les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux. Ne sont autorisés que les volets battants à la française sans écharpe, et les volets roulants à conditions que le coffret soit situé à l'intérieur du bâtiment et le système invisible de l'extérieur.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisées en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant (voir dispositions générales).
- **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, ...) : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
- **Réhabilitation, annexes ou extensions** de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- **Pentes des toitures**
 - Constructions à destination d'habitation : la construction d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (annexes et extensions), y compris les vérandas, d'autres pentes –y compris les toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
 - Constructions à destination autre que l'habitation (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage agricole, d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.
- **Matériaux des couvertures**
 - Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40 m² : la construction principale sera couverte en ardoise, en tuile mécanique à pureau plat de teinte vieillie non uniforme ou de teinte ardoise, zinc prépatiné, ou matériaux similaires d'aspect ;
 - Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (annexes et extensions) : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
 - Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.
 - Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat ou en matériau similaire d'aspect (imitation tuiles par exemple), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
 - Constructions à destination autre que l'habitation : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

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.

(voir le guide de recommandation du Caue mis en annexe au présent règlement).

Article Ub 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierre locale, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;
 - les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierre locale, en maçonnerie enduite (l'ensemble d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ou en brique d'aspect traditionnel ;
 - les clôtures à claire voie ou les grillages et treillages doublés d'une haie vive d'essences locales. Les grillages et treillages seront de couleur noire ou vert foncé et peuvent être éventuellement complétés à leur base de plaques de ciment limitées à 0,5 m hors sol.
 - les clôtures en bois du type ganivelle de châtaignier et panneau de demi-lisses en bois non plat.
- En **limites séparatives** les clôtures présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.
- En cas de **réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

Les clôtures situées en limites de zone agricole ou naturelle seront construites en lisse de haras, ou constituées de haies vives composées préférentiellement d'essence locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement, bordées ou non de grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Plantations

- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible sauf s'ils nuisent aux apports solaires directs.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comporteront au moins 20 % d'espaces communs affectés à la voirie, aux espaces verts, au stationnement collectif, aux ouvrages hydrauliques.
- Les aires de stationnement de plus de 6 emplacements doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait doivent être plantées.
- Haies le long des voies ouvertes à la circulation, les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), 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. 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'*).
- **Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article Ub 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.
- Un quota de places adaptées aux personnes à mobilité réduite doit être prévu en cas d'établissement recevant du public.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.
- 1% minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collective et dans les locaux à destination de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, le local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Constructions à destination d'habitation :

Il sera réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement sur la propriété.

- Constructions à destination de bureaux :
Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Constructions à destination commerciale :
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m² : il n'est pas exigé de place de stationnement.
Surface de vente supérieure à 100 m² : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supplémentaire créée sera prévue.
- Équipement scolaire :
Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré et 2 places par classe pour les établissements du second degré.
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier :
Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par chambre.
- Autres constructions, équipements collectifs
Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ub 8 Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- **Voirie**
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les voies devront présenter une emprise minimale de 5 m et satisfaire aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- **Les voies et cheminements** faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("continuité de cheminement piétonnier et cycles à respecter") sont à conserver.

Article Ub 9 Desserte par les réseaux

Raccordement aux réseaux

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.
Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.
Les raccordements aux réseaux d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Espaces non imperméabilisés

- **50 % au moins de la superficie du terrain** doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.
 - Le ruissellement** hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise de l'opération. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).
- Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.