Département d'Eure et Loir, commune de

Gasville-Oisème

Élaboration du plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite le 28 juin 2011

Plu arrêté le 4 juillet 2016

Plu approuvé le 10 juillet 2017

1ère modification de droit commun approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
approuvant la 1ère modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Gasville-Oisème

Le maire, Grégoire Bailleux

Règlement

Date :	Phase :		
21 juillet 2025	**Notification aux services**		**4.1**

Mairie de **Gasville-Oisème**
1, rue de la Mairie, 28300
02 37 31 91 04
mairie.gasville-oiseme@wanadoo.fr

4,bis rue Saint-Barthélémy
28000 Chartres
contact@gilsonpaysage.com
contact@b-oya.fr

Les évolutions liées à la 1ère modification de droit commun du PLU sont inscrites en rouge.

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua 8
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub 12
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue 16
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux 19
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 26
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A 27
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 31
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N 32
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés 36

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 Gasville-Oisème (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture…) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique est subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Les constructions anciennes doivent être 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 murs de clôture doivent être restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux seront limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne peut excéder 3,50 m.

Toute modification des éléments végétaux ou naturels, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (boisements, éléments végétaux isolés…) repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Modification, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale, doivent être subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu ou toute autre mesure adaptée aux conditions locales ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il n'est pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à

permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.
Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite
- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Lotissements et autres opérations (article R.123-10-1)
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

Isolation par l'extérieur
Au titre de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Zone inondable
Dans la zone inondable figurant au plan des contraintes sont interdits :
- tout remblai qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés,
- les constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, de même que les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
- les caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

Dans cette même zone inondable, le premier plancher des constructions devra être établi à 0,20 m au-dessus de la cote de la crue centennale. Cette disposition ne s'applique pas aux garages ni aux extensions de construction en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle.

Espaces boisés classés
- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

Secteurs d'information sur les sols (article L125-6 du Code de l'environnement)

- Dans les secteurs d'information sur les sols (SIS) figurant au plan de zonage, les occupations, utilisations et usages des sols devront être conformes avec les prescriptions de la fiche « Infosols » figurant en annexe du PLU.

Article 3 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. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

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

Article R. 111-4

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

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

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

Article 4 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 et son secteur Uaa, Ub, Ue, Upv et Ux ;
- la zone agricole désignée par l'indice A s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nj, Nl et Nzh auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Sur l'emprise de la future autoroute, l'ensemble des zones comportent des secteur …**ir**, où les infrastructures routières sont autorisées.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint 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. 123-17, L. 230-1 et suivants 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.
- au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone
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
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 supprimé
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
Article 14 supprimé
Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre bourg. Le secteur **Uaa** correspond à l'habitat ancien situé sous l'abrupt coteau.
Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

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

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. l'aménagement de terrains de camping
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. les parcs d'attractions
7. les dépôts de véhicules.

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

1. les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat, de l'hébergement hôtelier sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les constructions à destination agricoles sont autorisées si elles sont implantées sur des unités foncières comportant déjà des constructions à destination agricole.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.
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.

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

Eau potable
Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
Électricité, communications numériques et téléphone
Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; 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, de réseau insuffisant ou d'impossibilité technique justifiée, 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, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Article Ua 5 supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m^2 :

- les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue)
  - soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m compté par rapport à l'alignement :
    - lorsque au moins 70 % du linéaire de l'alignement auront été bordé de constructions,
    - ou lorsque la continuité de l'alignement est assurée soit par un mur d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m soit par un mur existant conservé.
- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *implantation à l'alignement obligatoire*, les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue) des voies et emprises publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 50 m^2, annexes et extensions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul d'une distance au moins égale à 1 m,
- soit en recul identique à celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'au moins une des limites séparatives ; lorsque les constructions ne sont pas implantées en contiguïté de la limite séparative, elles doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : ils doivent être implantés soit en contiguïté des limites séparatives latérales soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les **annexes et extensions** doivent être implantées :

- soit en contiguïté des limites séparatives,
- soit en retrait identique à celui de la construction existante,,
- soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m des limites séparatives.

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

Dans le secteur Uaa :

article non réglementé.

Dans le reste de la zone Ua

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions à usage d'équipement collectif.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement. ~~À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres**, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.~~

Dans le secteur Uaa :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 7 m et la hauteur hors tout des constructions inférieure ou égale à 10 m ; la hauteur hors tout des constructions couvertes en toiture horizontale sera inférieure ou égale 5,5 m.

Dans le reste de la zone Ua :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 5 m et la hauteur hors tout des constructions inférieure ou égale à 10 mètres ; la hauteur hors tout des constructions couvertes en toiture horizontale sera inférieure ou égale 5,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées, sauf éléments ponctuels.

Toitures

Pour les constructions principales, à l'exclusion des toitures terrasses et toitures à la Mansart, les toitures doivent comporter plusieurs versants de pente égale ou supérieure à 40°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à usage d'infrastructure, aux extensions, aux vérandas, verrières, appentis ou abris de jardin.

Clôtures

En façade sur voie sont seuls autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m et d'une épaisseur supérieure ou égale à 0,20 m, en maçonnerie enduite ; ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas d'extension d'une clôture existante, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle ;
- les clôtures à claire-voie sur soubassement en maçonnerie enduite doublées ou non de haies vives.

Les clôtures édifiées le long des voies devront présenter une continuité de hauteur et d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Article Ua 12 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 ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur l'unité foncière de la construction au moins 1 place non couverte par logement. Les places de stationnement devront être matérialisées. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé…) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ua 14 supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne.
Elle comprend un secteur **Ub.ir** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

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

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. l'aménagement de terrains de camping
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. les parcs d'attractions
7. les dépôts de véhicules.
8. En **Ub.ir** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

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

Dans les différents secteurs de la zone Ub et en dehors des secteurs Ub.ir, peuvent être autorisés :

1. les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier ou de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Dans le sous-secteur **Ub.ir**, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

1. - aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
2. - aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
3. - à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; 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, de réseau insuffisant ou d'impossibilité technique justifiée, 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, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Article Ub 5 supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m. Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *implantation à l'alignement obligatoire* , les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m^2 doivent être implantées à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue) des voies et emprises publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Les **annexes et extensions** doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul d'une distance au moins égale à 1 m,
- soit avec un recul identique à celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : ils doivent être implantés soit en contiguïté des limités séparatives latérales soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les **annexes et extensions** doivent être implantées :

- soit en contiguïté des limites séparatives
- soit en retrait identique à celui de la construction existante,
- soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m des limites séparatives.

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 des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions à usage d'équipement collectif.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

~~À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres**, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.~~

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 5 m ; leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 10 m et, pour les toitures horizontales, inférieure ou égale à 5,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées, sauf éléments ponctuels.

Toitures

Pour les constructions principales, à l'exclusion des toitures terrasses et toitures à la Mansart, les toitures doivent comporter plusieurs versants de pente égale ou supérieure à 40°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à usage d'infrastructure, aux extensions, aux vérandas, verrières, appentis ou abris de jardin.

Clôtures

En façade sur voie sont seuls autorisés :

- les murs pleins en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m et d'une épaisseur supérieure ou égale à 0,20 m ; ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas d'extension d'une clôture existante, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle ;
- les clôtures à claire-voie sur soubassement, doublées ou non de haies vives.

Les clôtures édifiées le long des voies devront présenter une continuité de hauteur et d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Article Ub 12 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 ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé, sur l'unité foncière de la construction, au moins 2 places par logement non compris les garages fermés. Les places de stationnement devront être matérialisées. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé…) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ub 14 supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine à destination principale d'équipements collectifs : salle des fêtes, établissements d'hébergement spécialisés, futur cimetière.
Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou si elles leur sont complémentaires :

1. les constructions et installations à destination de bureau, d'hébergement, d'habitation,
2. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
3. les changements de destination,
4. le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
5. les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
6. les aires de stationnement,
7. les affouillements et exhaussements du sol.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).
Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; 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, de réseau insuffisant ou d'impossibilité technique justifiée, 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, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Article Ue 5 supprimé

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

~~À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres**, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.~~

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale 9 m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées, sauf éléments ponctuels.

Clôtures

En façade sur voie sont seuls autorisés :

- les murs pleins en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m et d'une épaisseur supérieure ou égale à 0,20 m ; ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas d'extension d'une clôture existante, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle ;
- les clôtures à claire-voie sur soubassement, doublées ou non de haies vives.

Les clôtures édifiées le long des voies devront présenter une continuité de hauteur et d'aspect avec celles des parcelles voisines.

Article Ue 12 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 ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus 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 (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Ue 14 supprimé

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.
~~Elle comporte le secteur **Uxa** uniquement destiné au développement de l'activité industrielle existante.~~
Elle ~~comprend également un~~ comporte le secteur **Ux.ir** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

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

~~**Dans le secteur Uxa**~~
~~Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.~~

Dans le secteur Ux.ir
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Dans le reste de la zone Ux
1. les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation
2. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier
3. les constructions à sous-destination de salles d'art et de spectacles
4. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
5. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
6. l'aménagement de terrains de camping
7. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
8. les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

Dans les différents secteurs de la zone Ux et en dehors des secteurs Ux.ir, peuvent être autorisés :
~~**Dans le secteur Uxa**~~
~~Les constructions travaux, installations et aménagements, les annexes et extensions sont autorisés s'ils sont directement liés à l'activité existante.~~

Dans le sous-secteur Ux.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :
1. - aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
2. - aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
3. - à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans le reste de la zone Ux
1. Les locaux à usage d'habitation sont autorisés :
   - s'ils sont inclus au volume des constructions autorisées dans la zone ;

- et si leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m^2 ;
- et s'ils sont directement nécessaire au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 5 m.

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.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; 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, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Article Ux 5 supprimé

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies et emprises publiques, existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement.
Les **annexes et extensions** doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul d'une distance au moins égale à 1 m,
- soit avec un recul identique à celui de la construction existante.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.
Les **annexes et extensions** doivent être implantées :

- soit en contiguïté des limites séparatives
- soit en retrait identique à celui de la construction existante,
- soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m des limites séparatives.

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

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions à usage d'équipement collectif.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

~~À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres**, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.~~

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 12 m.

~~En **Uxa**, la hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 10 m.~~

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Façades

Elles devront être sombres et mates. Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- aux silos
- aux parois vitrées
- aux menuiseries et huisseries
- aux constructions dont l'aspect extérieur est réglementé par une charte ou un règlement autre
- aux constructions dont la destination interdit l'utilisation de certaines teintes

Clôtures

Si elles ne sont pas végétales, elles devront être de teinte noire, gris anthracite ou vert foncé.

Article Ux 12 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 ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Constructions à destination de bureau

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

Constructions à destination commerciale ou artisanale

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m^2.

Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus 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 (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Ux 14 supprimé

Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Upv

Il s'agit de la zone concernant le projet photovoltaïque situé sur l'ancienne fonderie et le secteur agricole voisin.

Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone. Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

Article Upv 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 Upv 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les installations de production d'énergie d'origine solaire.
2. Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (ouvrages hydrauliques…).
5. Les abris pour animaux.

Article Upv 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé

Article Upv 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé

Article Upv 5 supprimé

Article Upv 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé

Article Upv 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

Article Upv 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Upv 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article Upv 10 Hauteur maximale des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.
La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 5 m.

Article Upv 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Clôtures

Si elles ne sont pas végétales, elles devront être de teinte noire, gris anthracite ou vert foncé. Elles devront permettre la circulation de la petite faune.

Article Upv 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé

Article Upv 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

En limite de l'espace public, des plantations devront permettre de rendre invisibles ou au minimum d'intégrer les installations photovoltaïques dans le paysage, notamment par rapport aux arrières plans boisés.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus 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 (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Upv 14 supprimé

Article Upv 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article Upv 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.
Elle comprend également un **secteur A.ir** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).
Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

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

Dans les différents secteurs de la zone A et en dehors des secteurs A.ir, peuvent être autorisés :

6. Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
7. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
   - d'être nécessaires à l'activité agricole,
   - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
9. Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (ouvrages hydrauliques…).
10. Les systèmes d'assainissement autonomes s'ils permettent l'assainissement des eaux usées d'une construction implantée sur la même unité foncière.

Dans le secteur A.ir les autorisations d'occupation des sols sont étendues

1. aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154)
2. aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets
3. à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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.

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; 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, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Article A 5 supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 11

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui devront être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'axe de la voie.

Par rapport aux routes classées à grande circulation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 12 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux…)

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Annexes et extensions : en cas d'annexes ou d'extensions de constructions existantes implantées avec un recul différent, la construction peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'annexe ou 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

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

~~À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres** repérés au plan des contraintes, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.~~

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

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les constructions seront de teinte sombre et mate, façades et couvertures de teinte homogène.

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

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article A 14 supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.
Le **secteur Nj** correspond aux secteurs de jardin.
Le **secteur Nl** est destiné aux équipements de loisirs.
Le **secteur Nzh** correspond aux zones humides observées par la SAGE de la Nappe de Beauce.
Le secteur Nzh.ir correspond aux zones humides observées par la SAGE de la Nappe de Beauce croisant les
~~Elle comprend également un~~ **Le secteur N.ir** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).
Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans le secteur Nzh, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des zones humides sont interdites.
Pour les autres zones, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls admis dans la **zone N :**

1. Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini par le lexique ;
2. les abris pour animaux si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m^2 ;
3. les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
4. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
5. les systèmes d'assainissement autonomes s'ils permettent l'assainissement des eaux usées d'une construction implantée sur la même unité foncière ;
6. les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Sont seuls admis dans le **secteur Nl :**

1. les équipements légers nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
2. les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public ;
3. les aires de stationnement si au moins la moitié de leur superficie est traitée en matériau perméable ;
4. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
5. les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
6. les systèmes d'assainissement autonomes s'ils permettent l'assainissement des eaux usées d'une construction implantée sur la même unité foncière.

Dans le secteur N.ir les autorisations d'occupation des sols sont étendues

1. aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154)
2. aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets
3. à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans le secteur Nj, sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions destinées à l'habitation :
    a. s'il s'agit d'annexes ou d'extension ;
    b. et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m^2 réalisés en une ou plusieurs fois ;
    c. et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m^2 (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m^2 ;
3. les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m^2 ;
4. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
5. les systèmes d'assainissement autonomes s'ils permettent l'assainissement des eaux usées d'une construction implantée sur la même unité foncière.

Dans le sous-secteur Nzh.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues, si elles ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides :

1. - aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
2. - aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
3. - à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; 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, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Article N5 supprimé

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport à l'alignement. Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *implantation à l'alignement obligatoire*, les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m^2 doivent être implantées à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue) des voies et emprises publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives latérales soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

~~À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres** repérés au plan des contraintes, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.~~

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

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Toute intervention sur le bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés…), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

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

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article N 14 supprimé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

****

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois…

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

Extension *mesurée* : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune

base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)…

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-23 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume…. Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIXe couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère… constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.
Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.
Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.
Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies
Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.
Emprises publiques
Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.
Accès
L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.
Alignement
Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.
Limite séparative
Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.
Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.
Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.
Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.
Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.
Vues : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre…), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :
- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :
Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°
L'article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

****