

COMMUNE D'AUNEAU
Département d'Eure-et-Loir



2^{ème} modification du plan local d'urbanisme



3 – Règlement *Extrait*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 juillet 2004

1^{ère} modification approuvée par le conseil municipal le 26 juillet 2006

Prescription de la 2^{ème} modification le 19 juin 2007

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique le 24 avril 2008

2^{ème} modification approuvée le 11 juillet 2008

Mairie d'Auneau

avenue Gambetta - 28700 Auneau

tél : 02 37 31 70 20 ▪ fax : 02 37 31 29 47 ▪ e.mail : mairie-auneau@wanadoo.fr ▪ site : www.ville-auneau.fr



En Perspective Urbanisme & Aménagement 2, rue des Côtes 28000 Chartres

él. : 02 37 30 26 75 ▪ fax : 02 37 36 94 45 ▪ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

CHAPITRE 1 : ZONE U

ZONE UA – TISSU AGGLOMERE ANCIEN

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (Mairie, Poste, ...). Ces équipements et services au sens large du terme renforcent son rôle de pôle urbain. Le secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ...).

Le tissu bâti présente les caractéristiques suivantes :

- des constructions à l'alignement de la voie,
- implantées majoritairement de limites séparatives à limites séparatives latérales,
- d'une hauteur générale de 9 m à l'égout du toit (RDC + 2 étages),

Le secteur UA est concerné par un périmètre de protection visant à limiter l'urbanisation à proximité :

- de la Société LEGENDRE-DELPierre (installation de stockage de produits phytosanitaires), située chemin des Pèlerins (P2).

Ces périmètres sont reportés au plan de zonage.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur UA étant concerné, pour partie par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPierre, il convient de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre du plan d'urgence.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions légères destinées aux loisirs (maisons mobiles, bungalows...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attractions, la création de plan d'eau ou d'étangs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo.... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.
- Dans les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPierre repéré au plan de zonage, toute occupation et utilisation du sol non admise à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension des activités existantes.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur UA concerné par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPPIERRE,

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance,
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurants d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, ...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes.
- La construction d'habitations nouvelles respectant un COS de 0.08, sous réserve de la mise en œuvre d'équipements de protection particulier (valeur d'étanchéité minimale, possibilité de couper en urgence le fonctionnement de la VMC, présence d'un point d'eau à chaque étage dans un local, mise en place de protections thermiques ou tout autre mesure adéquate).
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les extensions de constructions agricoles.
- Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.
- Les routes et voies de circulation de moins de 2 000 véhicules jour.
- Les voies SNCF de transport de marchandises.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément, doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade, de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis
- soit en recul inférieur ou égal à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques; la continuité de l'alignement sera alors assurée par des murs de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.

Les constructions secondaires (annexes, garages) pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :
 - sur une ou des limites séparatives. Dans ce cas, la marge de retrait du bâtiment non implantés en limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
 - la réalisation d'une extension et/ou surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

- Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 9 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes (dont garages, abris de jardin) est limitée à 4,5 m au faîtage.

- Lorsque le projet intéresse une opération de restructuration portant sur une opération d'au moins 2000 m² de plancher ou d'au moins 20 % de la surface totale du terrain, une hauteur exceptionnelle de 11 mètres à l'égout pourra être admise pour contribuer à une meilleure qualité de l'architecture ou du paysage urbain.
- Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas :
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
 - pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...),

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services donnant sur la place du Marché et sur une partie de la rue Pasteur, au droit de l'église, doivent être conservés. Tout changement de destination de ces surfaces est donc interdit.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

1 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Les accès d'immeubles existants et indépendants des commerces, permettant l'accès aux logements situés aux étages supérieurs ou en cœur d'îlot, doivent être maintenus.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

2- FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille apparente. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité (agricole ou non) :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu ou de couleur ardoise.
- La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- La tôle ondulée est interdite sauf extension de construction à usage agricole.

3 - TOITURES

Constructions à usage d'habitation, commerces, services et d'équipements

- Les toitures des constructions principales devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.
- Des dispositions différentes (1 pente) peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que extensions, annexes, garages auvents, vérandas, appentis,
- Les toitures terrasses représentant l'intégralité de la couverture du bâtiment sont interdites. Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les toitures terrasses peuvent être autorisées.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle ou tout matériau similaire.
- La tuile plate d'une teinte brun rouge ou tout matériau similaire.
- En cas d'extension, le matériau existant sur la construction principale pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée brute.
- Les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, peuvent être couverts par des matériaux de substitution présentant le même aspect et la même consistance que les matériaux précédemment autorisés,
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Constructions à usage d'activité

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans, avec des pentes comprises jusqu'à 50 degrés.

4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes et chiens assis

- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

5 – MENUISERIES

- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

6 - VERANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couverte par une toiture à un seul versant.

7 - CLOTURES

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 11 juillet 2008).

Dispositions générales :

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Clôtures sur voies publiques

- Elles devront être réalisées d'un mur plein n'excédant pas les 2 m.
- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.
 - Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein n'excédant pas les 2 m, hauteur dans la continuité des murs pleins existants,
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants .
- Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes **seront enduits**.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², compris les accès.
- Pour toute modification de l'aménagement intérieur créant un ou plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.
- Le nombre de places de stationnement est défini, ci-dessous, par type de constructions ou d'établissements, il sera créé :

Constructions à usage d'habitat individuel

- au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions d'habitations collectives

- Deux places de stationnement seront prévues par logement.
- Les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants devront être également aménagées.

Bureaux privés ou publics

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

Constructions à usage commercial et artisanal

- Pour une surface d'activité inférieure ou égale à 150 m², il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Lorsque la surface d'activité est supérieure à 150 m², une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente supplémentaire sera prévue.

Etablissements d'enseignement

- Une place par classe pour les établissements du 1er degré,
- Deux places par classe pour les établissements du 2ème degré.
- Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Salles de spectacles ou de réunions - Hôtels - Restaurants

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

Autres

- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 2.

Dans le secteur UA concerné par les périmètres de protection de l'établissement LEGENDRE-DELPierre.

- le COS est fixé à 0,08 pour les constructions nouvelles.