

Commune de
Saint-Piat

Eure-et-Loir
place Marcel Binet - 28130 Saint-Piat - Tél : 02 37 32 30 20

1ère modification du **Plan Local d'Urbanisme**



REGLEMENT

3a

- ▶ Prescription de la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme le 6 juillet 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 26 septembre au 26 octobre 2017
- ▶ 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 décembre 2017

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire
du 20 décembre 2017

approuvant
la 1ère modification
du plan local d'urbanisme de
la commune de Saint-Piat
La Présidente

Commune de SAINT-PIAT

Règlement du PLU
approuvé le 3.12.2013

Commune de SAINT-PIAT

1^{ère} Modification du PLU
approuvé le 20 décembre 2017
(parties modifiées en écriture surlignée)

Chapitre 1 : Zone Ua	5	Chapitre 1 : Zone Ua	5
Chapitre 2 : Zone Ub	12	Chapitre 2 : Zone Ub	12
Chapitre 3 : Zone Ux	18	Chapitre 3 : Zone Ux	18
Chapitre 4 : Zone 1 AU	22	Chapitre 4 : Zone 1 AU	32
Chapitre 5 : Zone 2 AU	27	Chapitre 5 : Zone 2 AU	46
Chapitre 6 : Zone A	33	Chapitre 6 : Zone A	49
Chapitre 7 : Zone N	38	Chapitre 7 : Zone N	56
Lexique			

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>
Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.	Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.
<u>ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</u>	<u>ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</u>
Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Piat, située dans le département d'Eure-et-Loir.	Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Piat, située dans le département d'Eure-et-Loir.
<u>ARTICLE 2 – RAPPEL DE QUELQUES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME</u>	<u>ARTICLE 2 – RAPPEL DE QUELQUES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME</u>
- 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. - 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. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles 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. - 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.	- 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. - 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. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles 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. - 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.
Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des <u>servitudes d'utilité publique</u> affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.	Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des <u>servitudes d'utilité publique</u> affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.
<u>Protection du patrimoine archéologique :</u> En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine	<u>Protection du patrimoine archéologique :</u> En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine

archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit de la zone Ua et de ses secteurs Uaa, Uab et Uae, de la zone Ub et de la zone Ux.
- Les zones à urbaniser désignées par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU et son secteur 1AUe, de la zone 1AUx et de la zone 2AU.
- La zone agricole désignée par l'indice A.
- La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, NI et Np.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- Les Emplacements Réservés :
- Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles

archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit de la zone Ua et de ses secteurs Uaa, Uab et Uae, de la zone Ub et de la zone Ux.
- Les zones à urbaniser désignées par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU et son secteur 1AUe, de la zone 1AUx et de la zone 2AU.
- La zone agricole désignée par l'indice A.
- La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, NI et Np.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- Les Emplacements Réservés :
- Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions de l'article

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'autres affectations que celles prévues. 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 documents graphiques. - Les Espaces Boisés Classés : Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique. - Les éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme «identifie et localise les éléments de paysage, les immeubles, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Dans ce contexte, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au présent Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt paysager ou patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame et une légende spécifique. Chaque zone comporte en outre 16 articles : Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ». Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones. Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Article 3 : Accès et voirie Article 4 : Desserte par les réseaux Article 5 : Superficie minimale des terrains Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 : Implantation des constructions 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 Article 12 : Stationnement Article 13 : Espaces libres et plantations Article 14 : Coefficient d'occupation du sol Article 15 : Performances énergétiques et environnementales Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication	L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. 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 documents graphiques. - Les Espaces Boisés Classés : Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique. - Les éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme «identifie et localise les éléments de paysage, les immeubles, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Dans ce contexte, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au présent Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt paysager ou patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame et une légende spécifique. Chaque zone comporte en outre 16 articles : Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ». Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones. Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Article 3 : Accès et voirie Article 4 : Desserte par les réseaux Article 5 : Superficie minimale des terrains Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 : Implantation des constructions 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 Article 12 : Stationnement Article 13 : Espaces libres et plantations Article 14 : Coefficient d'occupation du sol Article 15 : Performances énergétiques et environnementales Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication
---	---

CHAPITRE 1 : ZONE Ua
ZONE URBAINE BATI ANCIEN

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ua peut accueillir de l'habitat, des équipements, des services et des activités compatibles avec un environnement urbain.

Le secteur Uaa concerne un bâti ancien dense.

Le secteur Uab concerne un bâti ancien peu dense

Le secteur Uae regroupe les équipements publics.

Une partie de la zone Ua est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonné à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Le secteur Uai correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 ; les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5)

Cette zone contient des vestiges archéologiques. Là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone.

Le périmètre comprenant la rue de la République et la place Vauvillier est concerné par un droit de préemption commercial délimité par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2011, s'exerçant sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole sauf celles mentionnées à l'article 2,

CHAPITRE 1 : ZONE Ua
ZONE URBAINE BATI ANCIEN

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ua peut accueillir de l'habitat, des équipements, des services et des activités compatibles avec un environnement urbain.

Le secteur Uaa concerne un bâti ancien dense.

Le secteur Uab concerne un bâti ancien peu dense

Le secteur Uae regroupe les équipements publics.

Une partie de la zone Ua est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonné à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Le secteur Uai correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 ; les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5)

Cette zone contient des vestiges archéologiques. Là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone.

Le périmètre comprenant la rue de la République et la place Vauvillier est concerné par un droit de préemption commercial délimité par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2011, s'exerçant sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole sauf celles mentionnées à l'article 2,

- Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre,
- L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole des activités existantes,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans le secteur Uai, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre,
- L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole des activités existantes,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans le secteur Uai, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul. Celui-ci sera alors d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les annexes doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 2 m minimum.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul. Celui-ci sera alors d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les annexes doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 2 m minimum.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'au moins une limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 2 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait des limites séparatives de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante

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

Article non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uaa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

En secteur Uab, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

En secteur Uae, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la superficie totale du terrain.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 10 m².

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'au moins une limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 2 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait des limites séparatives de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante

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

Article non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uaa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

En secteur Uab, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

En secteur Uae, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la superficie totale du terrain.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une emprise au sol de 10 m².

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1.1- Généralités

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».*

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. En cas de bâtiment remarquable, elles ne doivent pas être perceptibles du domaine public.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1.1- Généralités

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».*

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. En cas de bâtiment remarquable, elles ne doivent pas être perceptibles du domaine public.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des

prises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admises. <u>1.2- Façades</u> Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment. Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits. <u>1.3- Ouvertures</u> Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public. <u>1.4- Toitures et couvertures</u> Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 45° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume. Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières. <u>1.5- Lucarnes et châssis de toiture</u> Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.	prises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admises. <u>1.2- Façades</u> Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment. Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits. <u>1.3- Ouvertures</u> Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public. <u>1.4- Toitures et couvertures</u> Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 45° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume. Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières. <u>1.5- Lucarnes et châssis de toiture</u> Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
---	---

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments. Les lucarnes rampantes et semi-rampantes sont interdites ainsi que les lucarnes de type outeau.

1.6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées dans le respect de la typologie existante (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : *« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »*

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres;
- les murs à claire-voie d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres ;
- les haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article Ua13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur inférieure ou égale à 2m;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2m et composées d'essences locales décrites à l'article Ua 13.

1.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments. Les lucarnes rampantes et semi-rampantes sont interdites ainsi que les lucarnes de type outeau.

1.6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées dans le respect de la typologie existante (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : *« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »*

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres;
- les murs à claire-voie d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres ;
- les haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article Ua13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur inférieure ou égale à 2m;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2m et composées d'essences locales décrites à l'article Ua 13.

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

1.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront

2- Dispositions applicables aux éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme

2.1- Généralités

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment. L'architecture, la volumétrie et la composition des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions (matériaux, mise en œuvre, aspect, rythme de composition, etc....).

2.2- Toitures

Pour la réfection des toitures, le matériau doit être la tuile plate de teinte brun rouge (densité des tuiles supérieure à 60 unités/m²) ou l'ardoise naturelle.

2.3 - Lucarnes et cheminées

En cas de restauration, remplacement ou complément des dispositifs existants, la conservation des proportions et aspect des modèles traditionnels sera exigée.

2.4- Ouvertures

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades. La hauteur des baies et ouvertures doit être au minimum équivalente à la largeur. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction sera aménagée.

faciliter le tri et la collecte des déchets.

2- Dispositions applicables aux éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

2.1- Généralités

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment. L'architecture, la volumétrie et la composition des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions (matériaux, mise en œuvre, aspect, rythme de composition, etc....).

2.2- Toitures

Pour la réfection des toitures, le matériau doit être la tuile plate de teinte brun rouge (densité des tuiles supérieure à 60 unités/m²) ou l'ardoise naturelle.

2.3 - Lucarnes et cheminées

En cas de restauration, remplacement ou complément des dispositifs existants, la conservation des proportions et aspect des modèles traditionnels sera exigée.

2.4- Ouvertures

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades. La hauteur des baies et ouvertures doit être au minimum équivalente à la largeur.

Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage commercial

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 150m². En cas de dépassement du seuil des 150m², une place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente sera créée.

Construction à usage d'activité artisanal

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage commercial

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 150m². En cas de dépassement du seuil des 150m², une place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente sera créée.

Construction à usage d'activité artisanal

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire)

lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES Article non réglementé	géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.
--	---

CHAPITRE 2 : ZONE Ub ZONE URBAINE BATI RECENT	CHAPITRE 2 : ZONE Ub ZONE URBAINE BATI RECENT
DESTINATION DE LA ZONE La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le secteur Ube regroupe les équipements à vocation collective. Une partie de zone Ub est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonnée à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Le secteur Ubi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 ; les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5) Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de CHARTRES traversent cette zone. Les secteurs Ubbr et Ubibr correspondent à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans. ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdits :</u> - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre, - L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes isolées, - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.	DESTINATION DE LA ZONE La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le secteur Ube regroupe les équipements à vocation collective. Une partie de zone Ub est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonnée à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Le secteur Ubi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 ; les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5) Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de CHARTRES traversent cette zone. Les secteurs Ubbr et Ubibr correspondent à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans. ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdits :</u> - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre, - L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes isolées, - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux. -

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESSont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans le secteur Ubi, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESSont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans le secteur Ubi, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

<u>2- Voirie</u> Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour. Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux. Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique. ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>1- Eau potable</u> Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. <u>2- Assainissement</u> 2.1- Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.	<u>2- Voirie</u> Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour. Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux. Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique. ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>1- Eau potable</u> Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. <u>2- Assainissement</u> 2.1- Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
--	--

2.2- Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant. Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). 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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. <u>3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)</u> Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés. ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Article non réglementé. ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les abris de jardin <u>d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m²</u> doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement. Les règles précédentes en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.	2.2- Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant. Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). 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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. <u>3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)</u> Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés. ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Article non réglementé. ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les abris de jardin <u>d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m²</u> doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement. Les règles précédentes en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
--	--

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1- Généralités

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».*

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

3- Ouvertures**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1- Généralités

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».*

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 40° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre ;
- les haies végétales doublées ou non d'un grillage maintenues à une hauteur maximum de 1,60 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux m de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations*

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 40° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une terrasse ne dépassant pas 20% de l'emprise de la construction globale ou, une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre ;
- les haies végétales doublées ou non d'un grillage maintenues à une hauteur maximum de 1,60 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et*

dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est défini ci-après par fonction

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage d'activité commerciale et artisanale

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres,

arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux m de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est défini ci-après par fonction

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage d'activité commerciale et artisanale

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 3: ZONE UX

ZONE URBAINE ACTIVITES

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ux est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal. Une partie de la zone Ux est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure.

Les secteurs Uxbr correspond à la partie de la zone Ux exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravane,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à l'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les installations classées liées aux activités de garages et de station-service,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uxbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

CHAPITRE 3: ZONE UX

ZONE URBAINE ACTIVITES

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ux est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal. Une partie de la zone Ux est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure.

Les secteurs Uxbr correspond à la partie de la zone Ux exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravane,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à l'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les installations classées liées aux activités de garages et de station-service,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uxbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite séparative.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés.

Les terrains laissés libres seront aménagés et plantés.

2- Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

3- Stockage des déchets

aggraver la situation existante,

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite séparative.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés.

Les terrains laissés libres seront aménagés et plantés.

2- Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Construction à usage commercial

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente

Construction à usage artisanal, industriel ou entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, d'essences locales, de vivaces ou engazonnement.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

3- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Construction à usage commercial

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente

Construction à usage artisanal, industriel ou entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, d'essences locales, de vivaces ou engazonnement.

ARTICLE Ux 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ux 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ux 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 4 : ZONE 1AU ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME	CHAPITRE 4 : ZONE 1AU ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME
DESTINATION DE LA ZONE La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat. Le secteur 1AUe est destiné à des équipements collectifs. ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdits :</u> - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, - Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre, - L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes isolées, - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux. ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisées :</u> - Les constructions à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. - Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives, et d'aspect extérieur.	DESTINATION DE LA ZONE La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat. Le secteur 1AUe est destiné à des équipements collectifs. ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdits :</u> - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, - Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre, - L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, - Le stationnement des caravanes isolées, - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux. ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisées :</u> - Les constructions à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. - Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives, et d'aspect extérieur.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- Soit en en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- Soit en en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques

existantes, modifiées ou à créer. Les abris de jardin <u>d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²</u> doivent être édifiés en recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 3 mètres. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés en retrait de 1 mètre minimum. ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Article non réglementé ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol des constructions de la zone 1AU ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des constructions du secteur 1AUe ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain. ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions principales dans la zone 1AU est limitée à 5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit La hauteur des constructions principales dans le secteur 1AUe est limitée à 8 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti. Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	existantes, modifiées ou à créer. Les abris de jardin <u>d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²</u> doivent être édifiés en recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum. ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Article non réglementé ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol des constructions de la zone 1AU ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des constructions du secteur 1AUe ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain. ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions principales dans la zone 1AU est limitée à 5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit La hauteur des constructions principales dans le secteur 1AUe est limitée à 8 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti. Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
---	---

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS1- Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire.

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions peuvent comporter sur toute ou partie de leur surface:

- une terrasse
- une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

4- Clôtures**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire.

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions peuvent comporter sur toute ou partie de leur surface:

- une terrasse
- une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

4- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,50 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 1AU13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,50 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 1AU13.

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.* »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est défini ci-après par fonction

Construction destinées à l'habitat

au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris

Construction destinée à l'artisanat, aux bureaux :

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,50 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 1AU13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,50 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 1AU13.

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.* »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est défini ci-après par fonction

Construction destinées à l'habitat

une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher. <u>Construction à usage d'activité commerciale</u> Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires <u>Autre construction : article non réglementé.</u> Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles. Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée : - en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement, - pour toutes constructions destinées à des bureaux. ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 20% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais. Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, ... ; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...). ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article non réglementé ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire)	au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris <u>Construction destinée à l'artisanat, aux bureaux :</u> une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher. <u>Construction à usage d'activité commerciale</u> Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires <u>Autre construction : article non réglementé.</u> Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles. Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée : - en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement, - pour toutes constructions destinées à des bureaux. ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 20% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais. Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, ... ; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...). ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article non réglementé ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
---	---

géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES Article non réglementé	- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.
--	--

CHAPITRE 5: ZONE 1AUX ZONE D'URBANISATION FUTURE ACTIVITES	CHAPITRE 5: ZONE 1AUX ZONE D'URBANISATION FUTURE ACTIVITES
DESTINATION DE LA ZONE La zone 1AUx est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme et à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal. Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Une partie de la zone 1AUx est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure. Les secteurs 1AUxbr correspondent à la partie de la zone 1AUx exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans. ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdits :</u> - Les constructions destinées à l'habitat, - Les constructions à l'exploitation agricole ou forestière, - Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravane, - L'ouverture et l'exploitation de carrières ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisés :</u> - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à l'hébergement hôtelier sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, - Les installations classées liées aux activités de garages et de station-service, - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur 1AUxbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur	DESTINATION DE LA ZONE La zone 1AUx est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme et à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal. Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Une partie de la zone 1AUx est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure. Les secteurs 1AUxbr correspondent à la partie de la zone 1AUx exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans. ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdits :</u> - Les constructions destinées à l'habitat, - Les constructions à l'exploitation agricole ou forestière, - Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravane, - L'ouverture et l'exploitation de carrières ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisés :</u> - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à l'hébergement hôtelier sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, - Les installations classées liées aux activités de garages et de station-service, - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur 1AUxbr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur

relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

<u>1- Eau potable</u> Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. <u>2- Assainissement</u> <u>2.1- Eaux usées</u> Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales. <u>2.2- Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant. Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). <u>3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)</u> Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés. ARTICLE 1AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Article non réglementé ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance au moins égale à 3 mètres. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.	<u>1- Eau potable</u> Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. <u>2- Assainissement</u> <u>2.1- Eaux usées</u> Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales. <u>2.2- Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant. Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). <u>3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)</u> Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés. ARTICLE 1AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Article non réglementé ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance au moins égale à 3 mètres. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.
--	--

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

La règle précédente peut ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS1- Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés.

Les terrains laissés libres seront aménagés et plantés.

2- Clôtures :

Les clôtures seront faites de haies vives doublées ou non d'un grillage.

3- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

La règle précédente peut ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS1- Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés.

Les terrains laissés libres seront aménagés et plantés.

2- Clôtures :

Les clôtures seront faites de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est défini ci-après par fonction :

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente

Constructions à usage artisanal, industriel ou entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, d'essences locales, de vivaces ou engazonnement.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

3- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est défini ci-après par fonction :

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente

Constructions à usage artisanal, industriel ou entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, d'essences locales, de vivaces ou engazonnement.

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME	CHAPITRE 6 : ZONE 2AU ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME
DESTINATION DE LA ZONE « La zone 2AU constitue une réserve foncière à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU ». Le secteur 2AUi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5). ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdites</u> toutes les constructions ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2. ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisées :</u> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Dans le secteur 2AUi, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI. ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE Article non réglementé. ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX Article non réglementé. ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Article non réglementé.	DESTINATION DE LA ZONE « La zone 2AU constitue une réserve foncière à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU ». Le secteur 2AUi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5). ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdites</u> toutes les constructions ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2. ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisées :</u> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Dans le secteur 2AUi, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI. ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE Article non réglementé. ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX Article non réglementé. ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 7 : ZONE A ZONE AGRICOLE	CHAPITRE 7 : ZONE A ZONE AGRICOLE
DESTINATION DE LA ZONE La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises. Le secteur Abr correspond à la partie de la zone A exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne SNCF Paris - Chartres – Le Mans. Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone. Les autorisations d'urbanisme pour des projets situés dans ces cônes pourront être soumises à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdites</u> toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2. ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisées :</u> - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, - Les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, - 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, - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de	DESTINATION DE LA ZONE La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises. Le secteur Abr correspond à la partie de la zone A exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne SNCF Paris - Chartres – Le Mans. Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone. Les autorisations d'urbanisme pour des projets situés dans ces cônes pourront être soumises à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <u>Sont interdites</u> toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2. ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES <u>Sont autorisées :</u> - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, - Les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, - 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, - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de

l'article L.123-1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques et dans l'annexe réglementaire ci-jointe, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques et dans l'annexe réglementaire ci-jointe, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1.1- Généralités

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume.

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

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

1.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

1.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 25°.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 40°.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

1.1- Généralités

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume.

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

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

1.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits

. Les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés de façon harmonieuse à la façade de l'immeuble ou à la clôture de façon à assurer leur bonne intégration

1.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 25°.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 40°.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Les couleurs vives ainsi que le

de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abris pour animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abris pour animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... ; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 8 : ZONE N ZONE NATURELLE	CHAPITRE 8 : ZONE N ZONE NATURELLE
DESTINATION DE LA ZONE <i>« La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteur du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».</i> Cette zone identifie la vallée, les coteaux, et l'ensemble des terrains participant à la qualité environnementale de la commune. Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique : - Les secteurs Nh correspondent aux hameaux et écarts situés au sein de la zone naturelle. Dans ces secteurs, seules les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées. Sont ainsi totalement proscrites les nouvelles constructions principales. - Le secteur NI correspond au secteur à vocation d'équipements publics de loisirs, - Le secteur Np correspond au domaine du château de Grogneul. Le secteur Ni correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5), Le secteur Nbr correspond à la partie de la zone N exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne SNCF Paris - Chartres – Le Mans. La zone N est en partie incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonné à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Cette zone contient des vestiges archéologiques. Là ou existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles	DESTINATION DE LA ZONE <i>« La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteur du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».</i> Cette zone identifie la vallée, les coteaux, et l'ensemble des terrains participant à la qualité environnementale de la commune. Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique : - Les secteurs Nh correspondent aux hameaux et écarts situés au sein de la zone naturelle. Dans ces secteurs, seules les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées. Sont ainsi totalement proscrites les nouvelles constructions principales. - Le secteur NI correspond au secteur à vocation d'équipements publics de loisirs, - Le secteur Np correspond au domaine du château de Grogneul. Le secteur Ni correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.5), Le secteur Nbr correspond à la partie de la zone N exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne SNCF Paris - Chartres – Le Mans. La zone N est en partie incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonné à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Cette zone contient des vestiges archéologiques. Là ou existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles

de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone. Les autorisations d'urbanisme pour des projets situés dans ces cônes pourront être soumises à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

1) Dispositions générales

- Les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- 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,
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

2- Dispositions particulières

2.1 - dans le secteur NI :

- les installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative (stade, ...).

2.2 - dans le secteur Nh :

- les extensions mesurées, les réfections des constructions existantes et la construction de petites annexes, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances sonores, olfactives, d'aspect extérieur et de ne pas créer de logement supplémentaire.

de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de Chartres traversent cette zone. Les autorisations d'urbanisme pour des projets situés dans ces cônes pourront être soumises à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

1) Dispositions générales

- Les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- 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,
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

2- Dispositions particulières

2.1 - dans le secteur NI :

- les installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative (stade, ...).

2.2 - dans le secteur Nh :

- les extensions mesurées, les réfections des constructions existantes et les constructions d'annexes sont autorisées sous les réserves ci-dessous :
 - ° à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances sonores, olfactives, d'aspect extérieur et de ne pas créer de logements supplémentaires,
 - ° les extensions autorisées ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher des constructions existantes,
 - ° Les annexes autorisées ne devront pas dépasser une emprise au sol de 20 m².

A la date d'approbation du PLU :

- Les extensions autorisées ne devront pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction existante
- Les annexes autorisées ne devront pas dépasser une emprise au sol de 20m².
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation de tourisme ou de loisirs compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les abris pour animaux,
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.

2.3 - dans le secteur Ni, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

A la date d'approbation du PLU :

- Les extensions autorisées ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher des constructions existantes,
- Les annexes autorisées ne devront pas dépasser une emprise au sol de 20 m².
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation de tourisme ou de loisirs compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les abris pour animaux,
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.

2.3 - dans le secteur Ni, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée et 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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour. Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux. Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique. ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>1- Eau potable</u> Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. <u>2- Assainissement</u> 2.1- Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. 2.2- Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant. Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). 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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.	véhicules précités de faire aisément demi-tour. Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux. Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique. ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX <u>1- Eau potable</u> Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. <u>2- Assainissement</u> 2.1- Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. 2.2- Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant. Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). 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 prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
---	--

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions autorisées doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait de 1 mètre minimum.

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

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions autorisées doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait de 1 mètre minimum.

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

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dispositions particulières en secteur Nh et Np

1.1- Généralités

Les extensions et les annexes autorisées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne sont pas perceptibles du domaine public.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire.

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

1.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dispositions particulières en secteur Nh et Np

1.1- Généralités

Les extensions et les annexes autorisées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne sont pas perceptibles du domaine public.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...) ou d'aspect similaire.

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis.

1.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le

blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits. <u>1.3- Toitures et couvertures</u> Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes égales ou supérieures à 40° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25° et être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières. <u>1.4- Lucarnes et châssis de toiture</u> Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments. <u>1.5- Clôtures</u> En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées dans le respect de la typologie existante (hauteur, traitement de faîtage, aspects). Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : <i>« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».</i> <u>Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :</u> - les haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article N13. - en seul secteur Nh, les murs à claire-voie d'une hauteur inférieure ou égale à 2mètres ;	blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits. <u>1.3- Toitures et couvertures</u> Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes égales ou supérieures à 40° et doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates ou en chaume Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25° et être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières. <u>1.4- Lucarnes et châssis de toiture</u> Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments. <u>1.5- Clôtures</u> En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées dans le respect de la typologie existante (hauteur, traitement de faîtage, aspects). Suivant les dispositions de l'article 671 du Code Civil : <i>« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».</i> <u>Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :</u> - les haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article N13. - en seul secteur Nh, les murs à claire-voie d'une hauteur inférieure ou égale à 2mètres ;
--	--

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2m et composées d'essences locales décrites à l'article N13.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2m et composées d'essences locales décrites à l'article N13.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES Article non réglementé	- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES Les nouveaux réseaux de communication mis en service à compter de la date d'approbation du présent document doivent être réalisés en souterrain.
---	--