



3. REGLEMENT

PLU approuvé le 26 septembre 2012
Modifié les 1^{er} avril 2015, 8 février 2017, 20 décembre 2017, 24 mars 2021, 12 avril 2023, 6 mai 2026

**6^e modification du Plan Local d'Urbanisme,
à procédure de droit commun approuvée le**

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	6
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT	7
ARTICLE 6 – OBJECTIF DU SDAGE DE SEINE NORMANDIE	7
ARTICLE 7 – L'APPLICATION DES REGLES DU PLU AU STADE DU LOTISSEMENT	7
ARTICLE 8 – RAPPELS DEFINITIONS	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UBA,UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF	19
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UXa, UXb, UXC ET UXd	34
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ	48
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUG	54
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 1AUXc ET 1AUXd	59
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX	67
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	71
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	77
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	78
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf ET Ng	84
ANNEXES	94
ANNEXE 1 : LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES	95
ANNEXE 2 : LEXIQUE	97
ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT	104

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VERNOUILLET située dans le département de l'EURE ET LOIR.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.A du présent P.L.U..
- 2 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodomes.
- 3 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).
- 4 - la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.
- 5 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998
- 6 - la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000
- 7 - la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.
- 8 - les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003.
- 9 - la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.
- 10 - la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.
- 11 - la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009
- 12 - la loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009
- 13 - la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle II.
- 14 - la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.
- 15 - Règlement de publicité Dreux/Vernouillet approuvé par arrêté préfectoral du 26/01/2006.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°4 du dossier.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone **UA** référée au plan par l'indice UA,
- la zone **UBa** référée au plan par l'indice UBa,
- la zone **UBb** référée au plan par l'indice UBb,
- la zone **UBc** référée au plan par l'indice UBc,
- la zone **UBd** référée au plan par l'indice UBd,
- la zone **UBe** référée au plan par l'indice UBe,

- la zone **UBf** référée au plan par l'indice UBf,
- la zone **UXa** référée au plan par l'indice UXa,
- la zone **UXb** référée au plan par l'indice UXb,
- la zone **UXc** référée au plan par l'indice UXc,
- la zone **UXd** référée au plan par l'indice UXd,
- la zone **UZ** référée au plan par l'indice UZ.

3 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone **1AUg** référée au plan par l'indice 1AUg
- la zone **1AUXc** référée au plan par l'indice 1AUXc,
- la zone **1AUXd** référée au plan par l'indice 1AUXd,
- la zone **2AUX** référée au plan par l'indice 2AUX.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- la zone **A** référée au plan par l'indice A.

5 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- la zone **N** référée au plan par l'indice N,
- la zone **Na** référée au plan par l'indice Na,
- la zone **Nb** référée au plan par l'indice Nb,
- la zone **Nc** référée au plan par l'indice Nc,
- la zone **Nd** référée au plan par l'indice Nd,
- la zone **Ne** référée au plan par l'indice Ne,
- la zone **Nf** référée au plan par l'indice Nf,
- la zone **Ng** référée au plan par l'indice Ng,

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Dimensions des emplacements :

Sont requis :

- Pour les maisons individuelles, un emplacement de 5,00 m X 2,50 m pour un véhicule léger.
- Pour les logements collectifs, un ratio de 25 m² par véhicule pour les aires de stationnement y compris les dégagements.

Les normes en matière de stationnement des véhicules hybrides ou électriques ainsi que les vélos respecteront la réglementation en vigueur. A défaut, la demande de permis de construire sera refusée.

Enfin, conformément au code de l'urbanisme, il est prévu un allègement de l'obligation de réaliser des aires de stationnement en matière de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction de résidences universitaires et d'établissement de personnes âgées dépendantes.

ARTICLE 6 – OBJECTIF DU SDAGE DE SEINE NORMANDIE

La commune de Vernouillet est couverte par le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands. Les dispositions de ce document ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. En cohérence avec les différents défis du SDAGE qui sont notamment « la gestion de la rareté de la ressource en eau » ainsi que « limiter et prévenir le risque d'inondation », un certain nombre de règles sont instaurées aux articles 4 (desserte des terrains par les réseaux), 11 (clôtures) et 13 (plantations).

ARTICLE 7 – L'APPLICATION DES REGLES DU PLU AU STADE DU LOTISSEMENT

En cas de lotissement, les règles du Plu doivent être appliquées, d'une part, au stade du permis d'aménager ou de la déclaration préalable visant à autoriser le lotissement et, d'autre part, au stade du permis de construire ou de la déclaration préalable visant à autoriser une construction au sein du lotissement.

Les règles du PLU seront appliquées non pas à l'ensemble du projet mais lot par lot.

ARTICLE 8 – RAPPELS DEFINITIONS

Les termes et notions employées dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions annexé qui constitue partie intégrante du règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

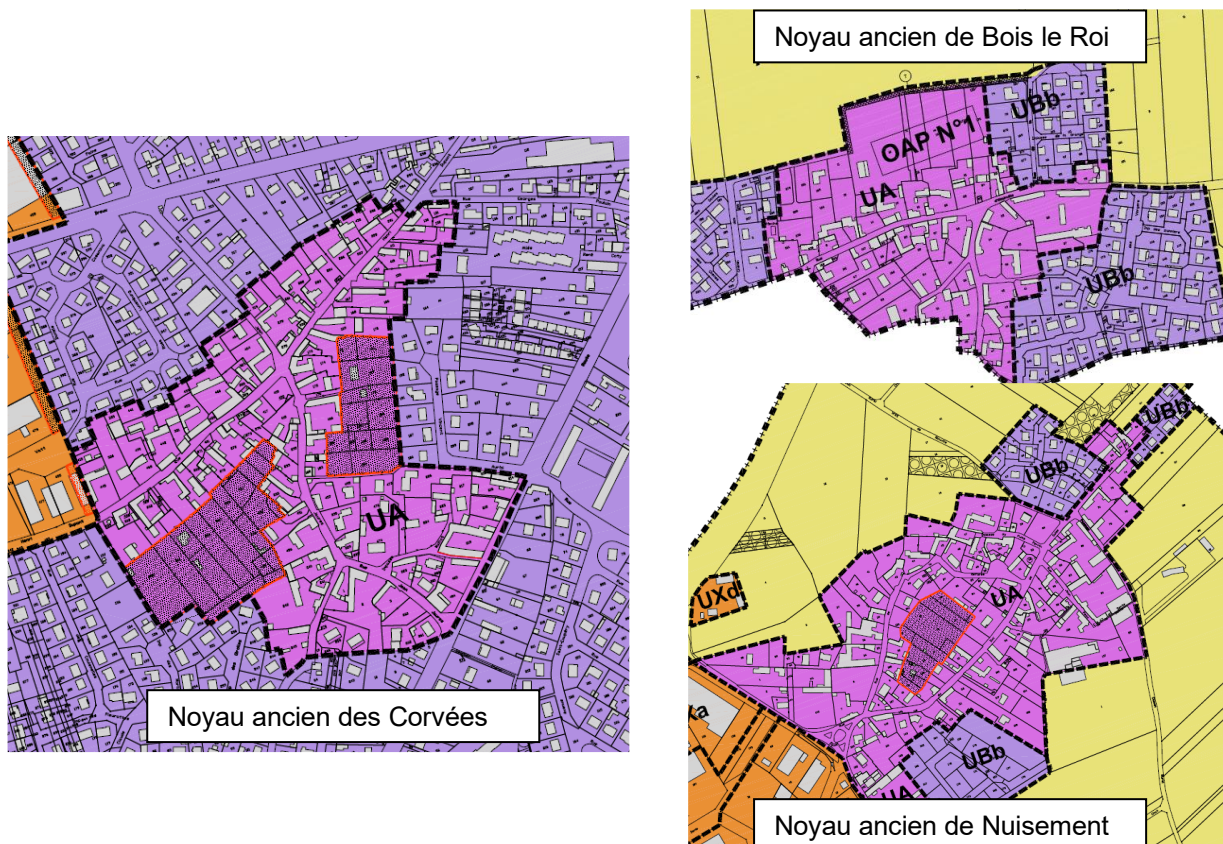
La zone UA correspond aux noyaux anciens des Corvées et des hameaux de Bois le Roi et de Nuisement.

Le paysage urbain du tissu ancien, emblématique de la dimension patrimoniale du bâti rural, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°3.1. Secteur Bois le Roi présente les orientations d'aménagement principales de la zone UA dans le hameau de Bois le Roi.

Extraits du plan de zonage n°4



ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UA 2.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

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

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions destinées à abriter des activités artisanale, d'entrepôt, de bureau, de commerce et hôtelière à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
- De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité située sur la même unité foncière.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- A l'intérieur de la « Zone inconstructible » localisée au document graphique, seules sont autorisées :
 - les annexes à raison de 20m² par unité foncière et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres,
 - les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Télédistribution

Pour tout programme de plus de cinq logements, une antenne collective doit être installée, chaque logement doit être raccordé à celle-ci.

4 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

5 –Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à 10 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures doivent respecter les dispositions figurant en annexe du PLU (cf. annexes).

Pour toute opération groupée de plus de 50 logements, la pose de colonnes enterrées dédiées au tri sélectif peut être exigée.

6 –Communications numériques

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.

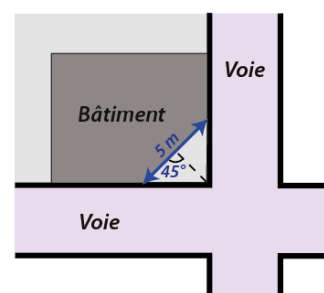
Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle est supérieure à 18 mètres, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 4 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

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

Les façades des constructions situées en vis-à-vis et comportant des baies doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 10 mètres. Cette distance est réduite à 6 mètres lorsqu'une seule des 2 façades comporte une baie et 3 mètres lorsque les 2 façades sont aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . L'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

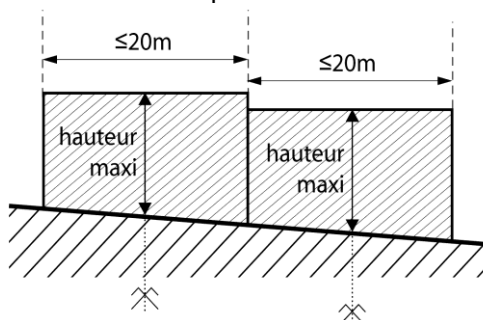
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3.50m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La qualité de cette inscription dans l'environnement s'apprécie en tenant compte :

- de son impact visuel qui doit rester discret dans le paysage en évitant, par exemple, une trop grande visibilité en rebord de plateau ou sur des crêtes,
- de son implantation qui doit éviter, dans la mesure du possible, d'occulter des vues sur des constructions ou des éléments de paysage intéressants,

- de la morphologie du tissu bâti environnant et des constructions voisines avec lesquels il convient que le projet s'insère harmonieusement.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront composées d'éléments à plusieurs versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes, une pente inférieure est admise.

Pour le bâtiment principal, la ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule (minimum 22/m²) de ton rouge bruni.

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'annexes ;
- de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Ouvertures et façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Dans un souci de qualité architecturale, les façades intégreront des éléments de modénatures soit dans le style de l'époque de construction soit pour les constructions neuves de manière à rythmer la façade ou le groupement de façades dans le cadre d'un projet d'ensemble : corniche, bandeau, chaînes d'angles, soubassements, encadrement de baies, listel rappelant les marqueurs des constructions de la région.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur des enduits doit être proche de celle des sables et terres locales. Il s'agit de couleurs telles que beige pâle, beige ocré, rosé. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les teintes vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les parements d'habillage de façade de type pierre ou assimilé sont autorisés sous conditions de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la construction existante et de s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain et paysager environnant.

De la même manière sont autorisés les bardages de type bois, composites ou PVC, en zinc en pose horizontale ou en pose verticale. La teinte des bardages devra être en harmonie avec l'environnement immédiat.

La création de nouveaux percements doit préserver l'harmonie des façades. Ils doivent reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Les châssis de toit doivent s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction. En cas de réhabilitation, le coffre du volet roulant peut être apposé à l'extérieur à la condition d'être intégré au linteau ou protégé d'un cache.

Éléments techniques

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale. S'ils sont implantés en façade, ces éléments techniques sont camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures ou façades sur rue.

Rénovation thermique et énergies renouvelables

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

Les panneaux solaires en toiture

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils respectent les prescriptions suivantes :

- Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
- Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.

- Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.
- En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

Les clôtures et portails

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une **hauteur maximale de 1,80m**.

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe 1 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans l'annexe 1 du présent règlement sont interdites.

Sont également interdites :

- les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être implantés en recul de 2,50m minimum par rapport à l'alignement de la voie pour libérer un espace de stationnement et de manœuvre.

Les clôtures donnant sur les emprises publiques ou privées doivent être constituées soit :

- d'un mur plein et maçonné enduit, surmonté d'un chaperon de tuiles
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, maçonné et enduit des deux côtés, surmonté d'une grille ou d'une lisse, doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. »

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet doit porter une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)

- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...
- Les volets de type battant existants sont conservés.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable.

Les murs de clôture existants répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus. Dans les opérations d'habitat groupé ou collectif ils seront prévus à raison de 1 emplacement pour 5 places VL.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UBA,UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF

PRESENTATION DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

Ces zones correspondent aux quartiers d'habitat collectif et individuel, aux pôles qui structurent la centralité de ces quartiers et dans lesquels on trouve également des équipements collectifs, de l'artisanat et des commerces.

Il s'agit d'y maintenir voire d'y renforcer une certaine densité, d'y consolider voire d'y inscrire la mixité fonctionnelle et sociale dans la poursuite du développement et du renouvellement urbain.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

. **La zone UBa** qui correspond aux tissus des quartiers d'habitat collectif et d'équipements dans lesquels la volumétrie existante permet des hauteurs assez importantes.

. **La zone UBb** englobe les tissus des quartiers à dominante d'habitat individuel et d'équipements sur l'ensemble de la commune.

. **La zone UBc** englobe un tissu d'habitat à vocation dominante d'habitat individuel installé sur les coteaux au nord de la vallée sèche et de part et d'autre de la vallée de la Blaise. La sensibilité de ces sites y détermine une urbanisation mesurée de manière à ne pas compromettre les qualités paysagères.

. **La zone Ubd** correspond à des secteurs de renouvellement urbain de l'entrée sud par la Route de Chartres et plus au nord en limite avec la ville de Dreux.

. **La zone UBe** correspond à la poursuite de l'aménagement des quartiers du Bois du Chapitre sur le plateau Ouest.

. **La zone UBf** englobe l'aire d'accueil des gens du voyage située sur le Plateau Nord-Ouest.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD311, RD828 et RD928, telles qu'elles figurent au plan N°6B en annexe du PLU (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de types 2 et 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

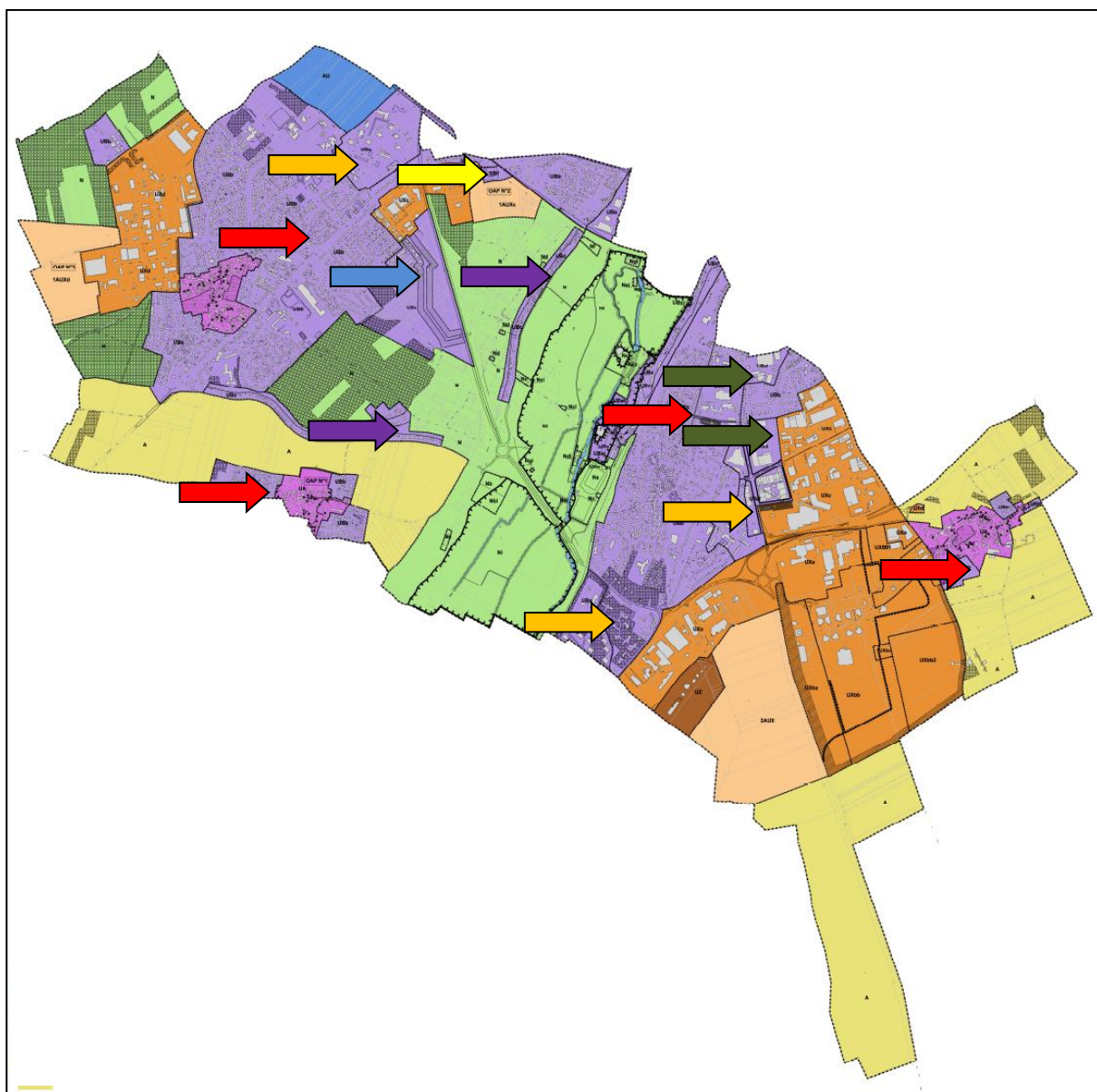
Certaines zones sont concernées par le passage de la voie ferrée.

Les zones repérées avec un indice « i » au plan de zonage sont inondables.

Périmètres de protection des forages/captages d'eau : arrêté N°2680 : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Plan zonage n°4

- . La zone UBa 
- . La zone UBb 
- . La zone UBc 
- . La zone UBd 
- . La zone UBe 
- . La zone UBf 



ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à la gestion forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau sont interdites, ainsi que les sous-sols.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd et UBe :

- Les constructions destinées à l'artisanat, d'entrepôt, le bureau, le commerce et l'hébergement hôtelier à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité située sur la même unité foncière.

Le long des voies bordées par un linéaire d'implantation légendé au document graphique « linéaire d'implantation d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée des nouvelles

constructions », pour les constructions nouvelles, le rez-de-chaussée situé en façade sur ces voies sera destiné aux commerces et aux services (en zone UBd, Route de Chartres, boulevard de l'Europe, rue du Pressoir, rue de Bruxelles).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Dans la zone UBf :

L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) et de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article L.444-3 du Code de l'Urbanisme.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

Les remblais seront admis uniquement sous le plancher de la construction.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Télédistribution

Pour tout programme de plus de cinq logements, une antenne collective doit être installée, chaque logement doit être raccordé à celle-ci.

4 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

5 –Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à 10 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Pour toute opération groupée de plus de 50 logements, la pose de colonnes enterrées dédiées au tri sélectif peut être exigée.

6 – Communications numériques

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

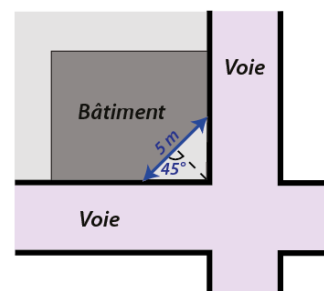
ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
 - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



Dans les zones UBa, UBb et UBc :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la zone UBd :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Route de Chartres uniquement, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans les zones UBa, UBb, UBc et UBd :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la zone UBe :

60% minimum du linéaire de la façade sur rue des constructions devra être implanté dans une bande de 5 mètres de large par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, des implantations différentes pourront être admises.

Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur de cette bande.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées en dehors de cette bande.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
 - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les annexes et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Les extensions mesurées ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale.

Dans la zone UBa :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

Dans la zone UBb, UBc, UBD et UBF :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

Dans la zone UBe :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou plusieurs limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à $H/2 = L$ (« H » étant la hauteur de la construction à l'égout et « L » la distance mitoyenne) par rapport à la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

Dans les zones UBa, UBb, UBc et UBD :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) ou surélévation dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones UBa, UBB, UBC, UBD et UBF :

Les façades des constructions situées en vis-à-vis et comportant des baies doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 10 mètres. Cette distance est réduite à 6 mètres lorsqu'une seule des 2 façades comporte une baie et 3 mètres lorsque les 2 façades sont aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

Dans la zone UBe :

Des constructions sur une même propriété pourront être accolées. Si elles ne le sont pas, elles devront respecter une distance minimum égale à $H/2 = L$ (« H » étant la hauteur de la construction à l'égout et « L » la distance mitoyenne).

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction dans son volume, l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones UBa, UBB, UBe et UBF :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone UBc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UBD :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

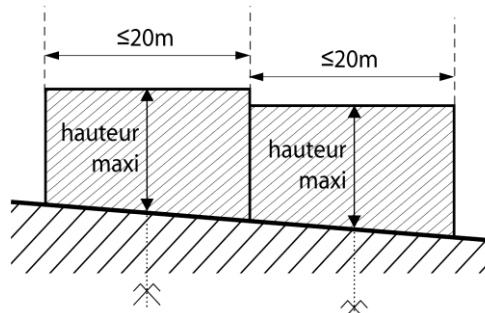
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension mesurée (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur des annexes est fixée à 3.50 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Dans la zone UBa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Dans la zone UBb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres sauf en cas d'ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale pour lequel la hauteur maximale est portée à 13 mètres.

Dans la zone UBd :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Dans la zone UBc et UBf :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres.

Dans la zone UBe :

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, ne pourra excéder 6 mètres, correspondant à une construction d'au maximum 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la voie principale repérée au plan de zonage et autour du pôle de quartier, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres correspondant à une construction d'au maximum 3 étages sur rez-de-chaussée.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La qualité de cette inscription dans l'environnement s'apprécie en tenant compte :

- de son impact visuel qui doit rester discret dans le paysage en évitant, par exemple, une trop grande visibilité en rebord de plateau ou sur des crêtes,
- de son implantation qui doit éviter, dans la mesure du possible, d'occulter des vues sur des constructions ou des éléments de paysage intéressants,
- de la morphologie du tissu bâti environnant et des constructions voisines avec lesquels il convient que le projet s'insère harmonieusement.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront composées d'éléments à plusieurs versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes, une pente inférieure est admise.

Pour le bâtiment principal, la ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant soit l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule (minimum 22/m²) de ton rouge bruni soit l'aspect et la couleur de l'ardoise.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou extension d'une construction existante, seront autorisées les toitures mixtes, constituées d'une partie en toiture à pentes et d'une partie en toiture terrasse.

Les toitures terrasses ne peuvent excéder 40 % de la toiture totale sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.

Les toitures devront être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'annexes.
- d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.
- de constructions à usage d'habitat collectif.
- de constructions à usage commercial ou d'équipement public.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Ouvertures et façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Dans un souci de qualité architecturale, les façades intégreront des éléments de modénatures soit dans le style de l'époque de construction soit pour les constructions neuves de manière à rythmer la façade ou le groupement de façades dans le cadre d'un projet d'ensemble : corniche, bandeau, chaînes d'angles, soubassements, encadrement de baies, listel rappelant les marqueurs des constructions de la région.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur des enduits doit être proche de celle des sables et terres locales. Il s'agit de couleurs telles que beige pâle, beige ocré, rosé. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les teintes vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les parements d'habillage de façade de type pierre ou assimilé sont autorisés sous conditions de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la construction existante et de s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain et paysager environnant.

De la même manière sont autorisés les bardages de type bois, composites ou PVC, en zinc en pose horizontale ou en pose verticale. La teinte des bardages devra être en harmonie avec l'environnement immédiat.

La création de nouveaux percements doit préserver l'harmonie des façades. Ils doivent reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Les châssis de toit doivent s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction. En cas de réhabilitation, le coffre du volet roulant peut être apposé à l'extérieur à la condition d'être intégré au linteau ou protégé d'un cache.

Éléments techniques

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale. S'ils sont implantés en façade, ces éléments techniques sont camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures ou façades sur rue.

Les clôtures et portails

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une **hauteur maximale de 1,80m**.

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe 1 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans l'annexe 1 du présent règlement sont interdites.

Sont également interdites :

- les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être implantés en recul de 2,50m minimum par rapport à l'alignement de la voie pour libérer un espace de stationnement et de manœuvre.

Les clôtures donnant sur les emprises publiques ou privées doivent être constituées soit :

- d'un mur plein et maçonné, enduit, surmonté d'un chaperon ;
- d'un mur bahut maçonné enduit, ne dépassant pas les 2/3 de la hauteur totale de la clôture, et surmontée d'une partie ajourée.
- D'un grillage rigide de couleur sombre, doublé d'une haie vive composée d'essences locales ou plantes grimpantes,
- d'une haie vive composée d'essences locales.

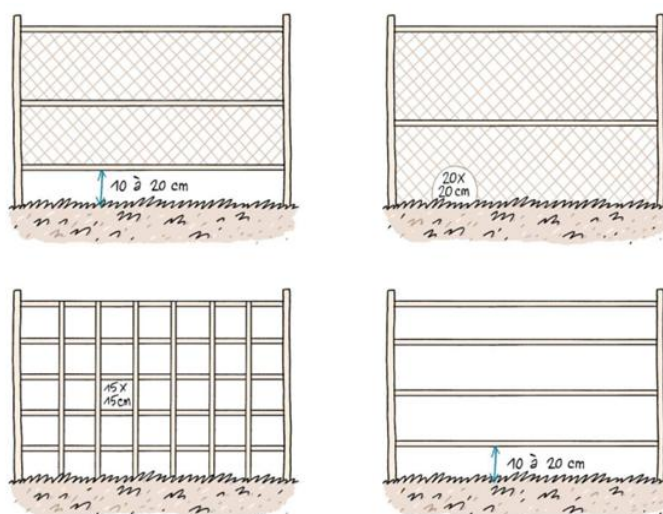
Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées, ...) peuvent être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces non bâtis du site. Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Exemple pour illustration :



Dans le secteur UBe uniquement, les murs pleins sont interdits en limites séparatives. Seules les clôtures grillagées et végétales sont autorisées.

Dans toute la zone UB, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. »

Rénovation thermique et énergies renouvelables

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

Les panneaux solaires en toiture

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils respectent les prescriptions suivantes :

- Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
- Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.
- Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.
- En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet doit porter une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...
- Les volets de type battant existants sont conservés.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable.

Les murs de clôture existants répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut-être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus. Dans les opérations d'habitat groupé ou collectif ils seront prévus à raison de 1 emplacement pour 5 places VL.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Dans les zones UBa, UBb, UBd, UBe et UBf :

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (construction, accès, terrasses, piscines, etc) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35% de la superficie de l'unité foncière et plantés en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 200m² d'espace libre.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de superficie affectée à cet usage.

Dans la zone UBc :

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UXA, UXB, UXC ET UXD

PRESENTATION DES ZONES

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'ensembles de quartiers d'activités économiques qui se répartissent en deux grands types :
 . Les espaces d'activités d'intérêt local en ce qu'ils répondent principalement aux besoins des entreprises locales. Situés sur le plateau Nord-Ouest, il s'agit des sites des Corvées (ZI des Corvées, Centre commercial des Corvées) et de la ZA Bonsecours.

. Les espaces d'activités d'intérêt stratégique en ce qu'ils répondent aux besoins de développement des grandes entreprises locales et/ou à l'accueil d'entreprises extérieures. Il s'agit des espaces d'activités situés sur le plateau Est (Vauvettes, Porte Sud, Plein Sud et Vignes de la Brosse).

. **La zone UXa**, correspond aux espaces d'activités des Vauvettes et de Porte Sud.

. **La zone UXb**, en cours de réalisation, recouvre un vaste espace de développement sur le plateau Sud-Est, en continuité de la zone de l'aérodrome et des zones d'activités existantes de Porte Sud et des Vauvettes. Cette opération d'ensemble est destinée à développer le tissu d'activités économiques d'intérêt communautaire en s'appuyant notamment sur la desserte routière à partir de la RN154. Elle s'organise en 2 secteurs :

. Un secteur **UXba**, situé le long de la RN 154, correspond à la partie la plus visible de l'opération et doté de règles d'implantations spécifiques, afin de garantir une entrée d'agglomération de qualité le long de cet axe de pénétration, en conformité avec la « loi Barnier » sur les entrées de ville.

. Un secteur **UXbb**, correspond aux terrains standards de l'opération.

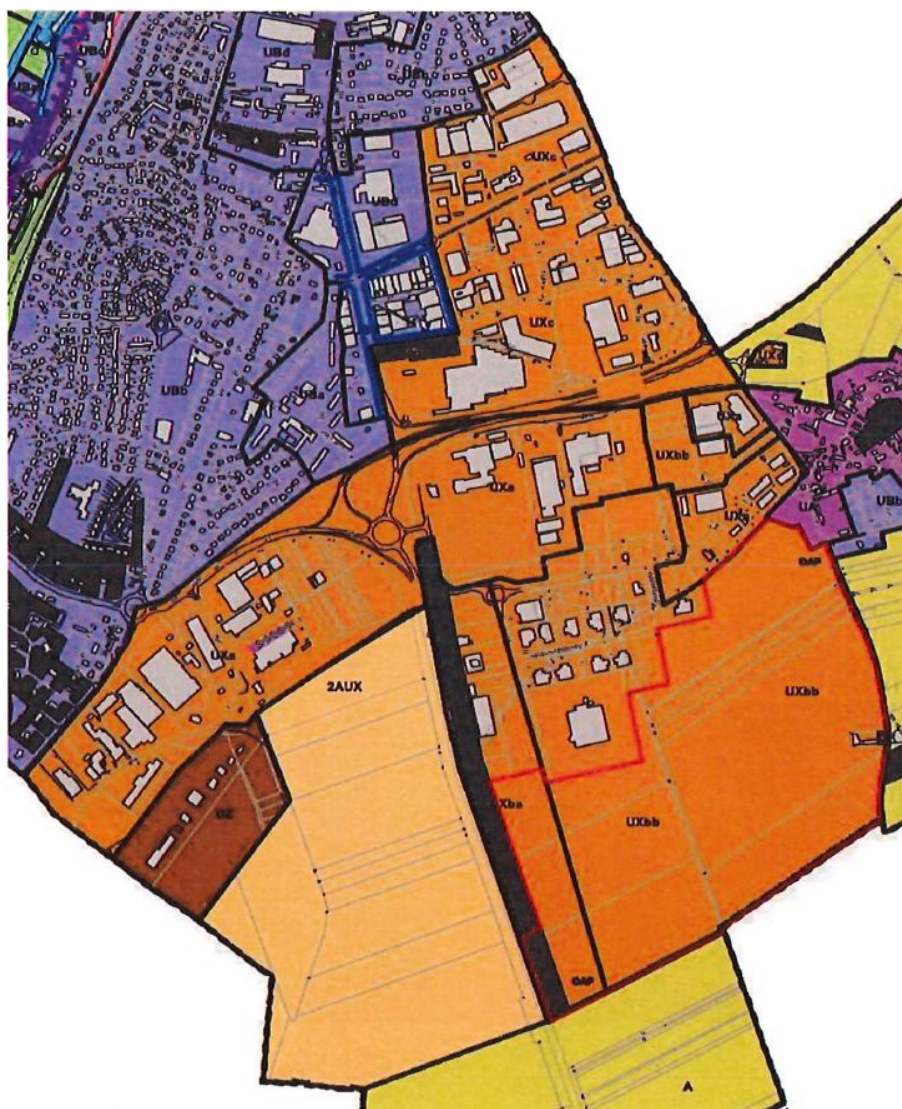
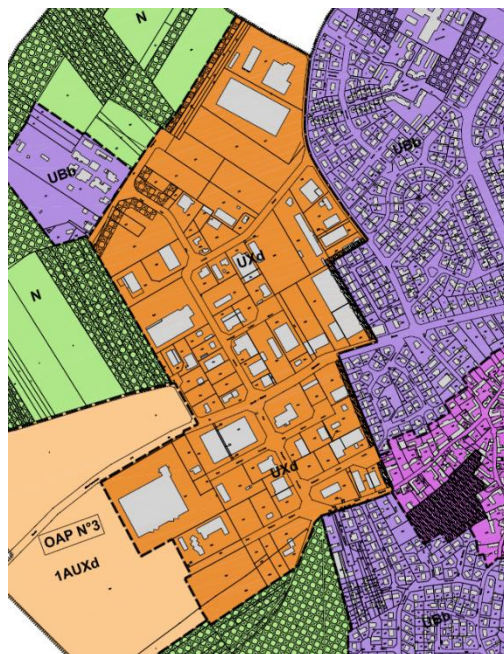
Un cahier des charges de cession de terrains et des prescriptions architecturales et paysagères a été mis en place sur le périmètre de la ZAC Porte Sud. Il complète le règlement de la zone UXb.

. **La zone UXc**, à vocation dominante d'activités commerciales, correspond aux sites des Corvées (Centre commercial) et Bonsecours sur le plateau Nord-Ouest et de Plein Sud sur le plateau Nord-Est).

. **La zone UXd**, à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, correspond aux sites des Corvées (plateau Ouest).

Dans une bande de 250 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de la RN 154 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD311, RD828 et RD928, telles qu'elles figurent au plan N°6B en annexe du PLU (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de types 2 et 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

Extraits du plan zonage n°4



ARTICLE UXa, UXb, UXc ET UXd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones UXa, UXc et UXd :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisées à l'article UXc2.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Sont interdits dans la zone UXd :

Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UXd2.

Sont interdits dans la zone UXc :

Les constructions à destination industrielle à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UXc2.

Sont interdits dans la zone UXb :

- Les constructions qui par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique, ou à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement, sont interdites. Cependant, peuvent être admis, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les activités, services et commerces dont la nuisance ou le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone. Les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu.
- Les constructions à destination d'habitation,
- Le stationnement des caravanes et mobile-home,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de décharge, de récupération de métaux et de pièces automobiles, à l'exception de celles existantes à la date de création de la ZAC soit dans le secteur UXbb, soit dans sa périphérie immédiate et qui seraient transférées dans l'opération en secteur UXbb.
- Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire (sauf installations liées aux chantiers)
- Les dépôts à l'air libre à l'exception de ceux ayant un rapport avec une entreprise de la zone et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres ou qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et portent atteinte au caractère du site.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Sauf dans le secteur UXb où elles sont interdites absolument, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Sont autorisés sous condition dans la zone UXc :

- Les constructions à destination industrielle à condition qu'il s'agisse de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes.
- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés à une concession automobile.

Sont autorisés sous condition dans la zone UXd :

- Les constructions à destination de commerce à condition qu'il s'agisse de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 3 – DESSERTE ET ACCES

Dans les zones UXA, UXc et UXd :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans la zone UXb :

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères. Elles doivent en outre permettre les manœuvres de façon aisée sur la parcelle, en garantissant la sécurité des déplacements.

Les voies publiques ouvertes à la circulation créées indiquées dans le document graphique devront présenter une emprise minimale de 10 mètres.

Le raccordement des nouvelles voies sur les voies publiques existantes doit être aménagé de façon à assurer une bonne fluidité du trafic et garantir la sécurité des piétons.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.N. 154 en dehors des carrefours spécialement aménagés et aucun accès n'est autorisé sur la R.D. 309/3.

Dans le cas des parcelles disposant d'un accès contrôlé par une barrière, toutes les dispositions devront être prises pour que les camions stationnés dans l'attente de son ouverture ne gênent pas les circulations sur la voie publique.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones UXA, UXC et UXD :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols et à la présence potentielle de cavités souterraines.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales pour une occurrence centennale.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'usager devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

3 – Télédistribution

Le raccordement des constructions au réseau devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

5 –Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures doivent respecter les dispositions figurant en annexe du PLU (cf. annexes).

Dans la zone UXb :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

A l'exception des préconisations spécifiques ci-dessous, le projet devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées :

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

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Eaux pluviales :

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales pour une occurrence centennale.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'usager devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les réseaux de distribution (eau, électricité, éclairage public, téléphone, assainissement, distribution de gaz et télévision) doivent être réalisés en souterrain.

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones UXA, UXc et UXd :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
 - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Dans la zone UXb :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques liées à la distribution d'énergie ou aux réseaux de télécommunications.

Secteur UXba :

. A l'exception de la limite du glasis paysager le long de la RN154 et de la limite du glasis paysager au sud de la ZAC, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite des emprises publiques existantes ou futures et de celles des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment à l'égout du toit ($H = L$), sans pouvoir être inférieure à 10 mètres (voir schéma N°1 en annexe).

Secteurs UXbb :

. A l'exception de la limite de l'espace public au sud de la ZAC, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite des emprises publiques existantes ou futures et de celles des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment à l'égout du toit ($H = L$), sans pouvoir être inférieure à 10 mètres (voir schéma N°1 en annexe).

Secteurs UXba, UXbb :

. Le long de la limite du glasis paysager le long de la RN154 et de l'espace public au sud de la ZAC, constitués en emprises publiques, la façade de la construction devra être implantée à l'intérieur d'une bande de 5 à 8 mètres mesurée à partir de l'alignement (voir schéma N°2 en annexe).

Sous-secteur UXbb :

. La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite des emprises publiques, de l'alignement existant ou futur et des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment à l'égout du toit divisé par 2 ($H/2 = L$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (voir schéma N°2 en annexe).

Secteur UXA, UXc et UXd :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UXA et UXC :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

- . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Dans la zone UXb :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques liées à la distribution d'énergie ou aux réseaux de télécommunications.

Secteurs UXba, UXbb :

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment à l'égout du toit divisé par deux ($H/2 = L$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (voir schéma en annexe).

Dans la zone UXd :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans les cas suivants :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou des limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

A l'intérieur de l'« Espace inconstructible » localisée au document graphique, aucune construction (sauf annexe) n'est autorisée.

Dans les zones UXA, UXC et UXd :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones UXA, UXc et UXd :

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UXb :

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée, deux constructions non contiguës doivent être distantes d'un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UXA, UXc et UXd :

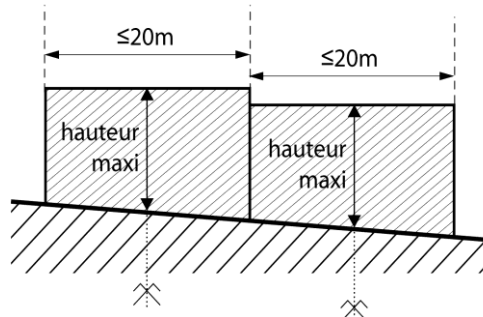
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UXb :

Aucune prescription n'est fixée.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Dans les zones UXA, UXc et UXd :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UXb :

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, ne peut excéder 20 mètres. Cette hauteur peut être dépassée pour la réalisation des ouvrages techniques, cheminées, machinerie d'ascenseurs et autres superstructures de faible emprise associés au fonctionnement de l'édifice.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones UXA, UXC et UXd :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire, soit de permettre la réflexion des rayonnements solaires (peinture de teinte claire ou réfléchive).

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Matériaux de façades

Les matériaux sont choisis, de préférence, parmi les matériaux suivants : acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.

Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés si ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

- soit de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes.
Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00m.

Dans la zone UXb :

L'autorisation d'utilisation du sol, ou de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à l'organisation du paysage au sens des couleurs et des volumes.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les bâtiments

Les acrotères sont obligatoires. Les toits auront une pente maximale de 10°. Les matériaux de remplissage tels que les parpaings, les briques creuses... ne pourront pas rester apparents.

Les clôtures

En secteurs UXba et UXbb, la réalisation d'une clôture en limite de propriété est obligatoire. Elle doit être plantée de haies vives (à l'exception des haies mono-spécifiques persistantes qui sont interdites) et doit avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur de 2,50 mètres pourra être autorisée à la seule condition qu'elle soit exigée par une autre réglementation (indépendante de l'application du présent règlement). La clôture sera obligatoirement de type treillis soudé.

Les enseignes

Les enseignes sont soumises à autorisation. Elles devront figurer sur les élévations du permis de construire. Elles doivent s'inscrire dans le plan de façade et ne peuvent dépasser l'acrotère. Elles se limitent au nom et au logo de l'entreprise occupant les locaux. Elles ne seront pas lumineuses : seul un éclairage indirect est autorisé. Les panneaux publicitaires qui seraient visibles depuis la RN 154 sont interdits.

Le stockage

Les aires de stockage à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et les voies privées à usage public.

ARTICLE UXa, UXb, UXc ET UXd 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les zones UXa, UXc, UXd, les secteurs UXba et UXbb :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UXA, UXB, UXC ET UXD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones UXA, UXC et UXD :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

Dans les secteurs UXba et UXbb :

Un minimum de 25% des surfaces au sol devront être non bâties et non affectées au stationnement et aux voiries internes et être végétalisées afin de contribuer à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Le long de la RD309/3, lorsqu'il n'y a pas d'espace public aménagé entre la parcelle privée et l'emprise de la route départementale, un alignement en fond de parcelle le long de la RD309/3, constitué d'un arbre de haute tige tous les cinq mètres à dix mètres, est obligatoire.

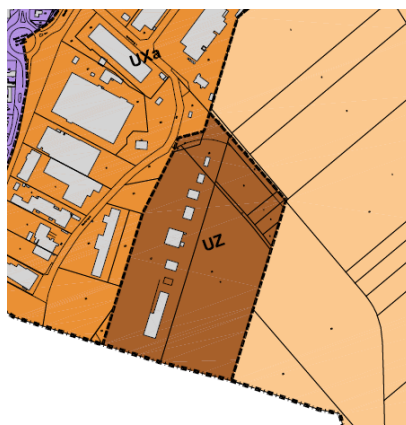
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone englobant les espaces utilisés pour l'exploitation de l'aérodrome de Vernouillet.

Extrait du plan zonage n°4



ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions et installations non visées à l'article UZ2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service aéronautique.
- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE UZ 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUg

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUg, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le plateau Nord de la commune dit de la Croix Giboreau, correspond à l'ensemble des terrains situés en continuité du quartier de la Tabellionne.

Le secteur de la Croix Giboreau, tout comme le quartier de la Tabellionne, appartient au Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) intercommunal Les Bâtes / Tabellionne depuis 2024.

Actuellement couvert par des terrains de culture, cette zone est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et des équipements structurants à l'échelle communale.

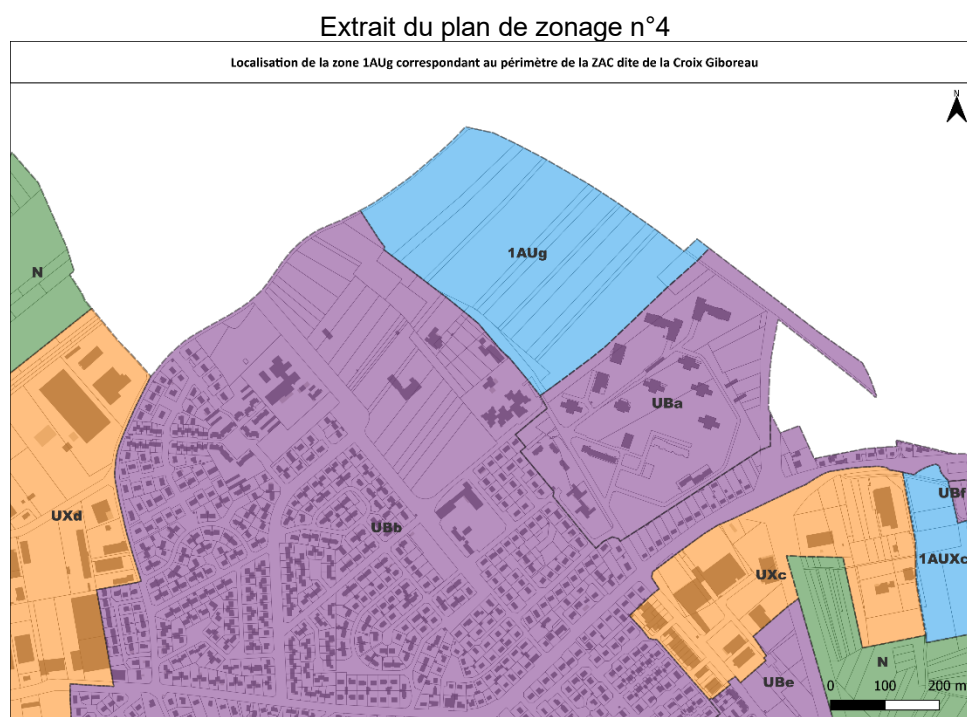
Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été créée le 10 avril 2024, mettant en avant le rôle stratégique de l'urbanisation de ce secteur pour la bonne réalisation du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Tabellionne.

La ZAC de la Croix Giboreau telle qu'envisagée au stade du dossier de création se veut un projet exemplaire et innovant à l'échelle du territoire vernolite et plus largement à l'échelle du Nord du Département d'Eure-et-Loir.

En effet, ce site de projet a vocation à répondre aux enjeux de renouvellement urbain et de désenclavement du quartier de la Tabellionne et des Corvées tout en proposant une programmation d'aménagement exemplaire tant en matière de qualité du cadre de vie (habitat, équipements, espaces publics, ...) que de résilience urbaine et environnementale.

Cette zone est concernée par le passage de la voie ferrée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 Secteur de la Croix Giboreau présente les principales orientations d'aménagement de la zone 1AUg.



ARTICLE 1AUg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AUg 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- L'industrie et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.
- Le commerce et l'artisanat, sur les axes principaux de desserte de la ZAC à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.
- Les entrepôts et autres lieux de stockage en lien avec les équipements prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les constructions destinées à l'activité agricole à condition que leur dimensionnement soit adapté à la proximité des habitations et uniquement sur les emprises identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUg 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

4 –Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques ou construction d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères et nécessaire au tri sélectif doit être aménagé, dans l'attente de la collecte.

5 –Communications numériques

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE 1AUg 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

ARTICLES 1AUg 8 A 1AUg 9

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES 1AUg 10

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLES 1AUg 11 à 1AUg 14

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 1AUXC ET 1AUXD

PRESENTATION DES ZONES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones 1AUXc et 1AUXd, à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, recouvrent des secteurs de développement à vocation d'accueil d'activités économiques situés sur le plateau Nord-Ouest.

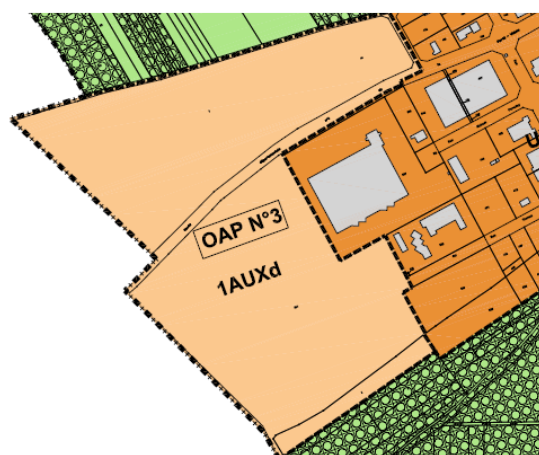
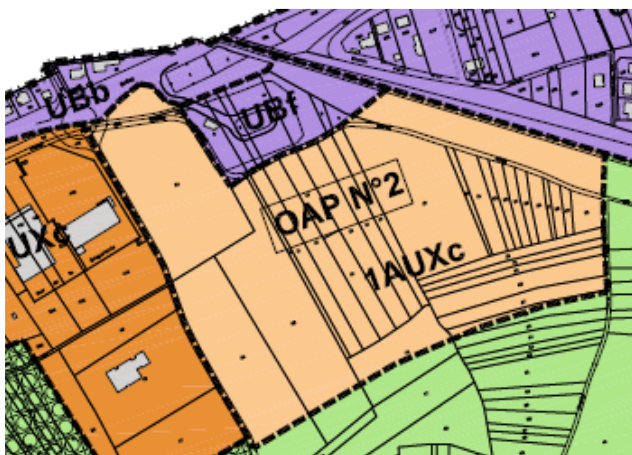
- . La zone 1AUXc est située à l'est du carrefour Rocade/Route de Crécy en continuité de la zone d'activité existante « Bonsecours » (zone UXc). Le site est actuellement occupé par des terrains en friche.
- . La zone 1AUXd est située en continuité de la zone d'activités existante des Corvées (zone UXd) de part et d'autre de la Route de Brezolles (RD4). Le site est actuellement occupé par des terrains en culture.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°3.2. Secteur de « Bonsecours » présente les orientations d'aménagement principales de la zone 1AUXc.

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°3.3. Secteur des « Corvées » présente les orientations d'aménagement principales de la zone 1AUXd.

Ces zones sont concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Extraits du plan de zonage n°4



ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 1AUXc 2 et 1AUXd 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Sont interdits dans la zone 1AUXc :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 1AUXc 2.

Sont interdits dans la zone 1AUXd :

- Les constructions destinées au commerce.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Sont autorisés sous conditions dans le secteur 1AUXc :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt si elles sont liées à une activité située sur la même unité foncière.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

4 –Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

5 –Communications numériques

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans la zone 1AUXc :

Au titre de l'article L.111-1.4 :

dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD 20, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans la zone 1AUXd :

Au titre de l'article L.111-1.4 :

dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD 4, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

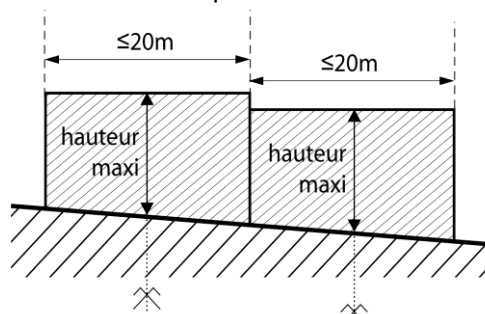
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Matériaux de façades

Les matériaux sont choisis, de préférence, parmi les matériaux suivants :

acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.

Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés s'ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus. Dans les opérations d'habitat groupé ou collectif ils seront prévus à raison de 1 emplacement pour 5 places VL.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE 1AUXC ET 1AUXD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX

PRESENTATION DE LA ZONE

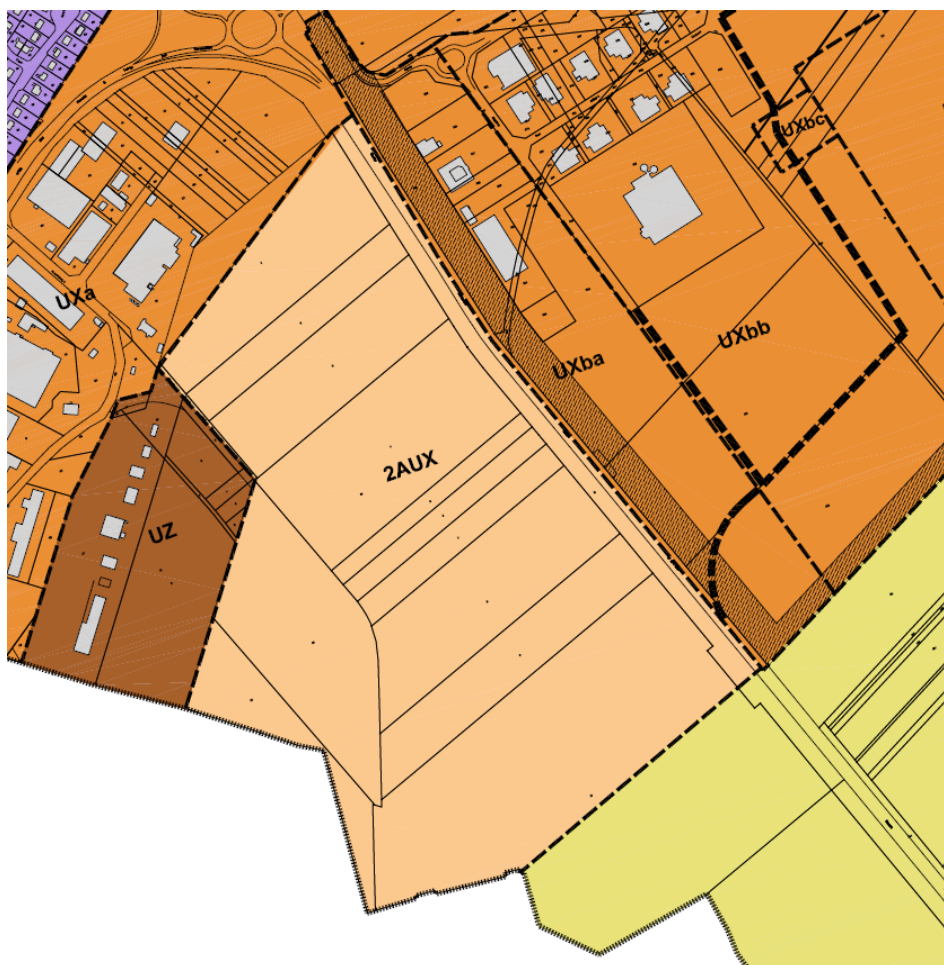
(Extrait du rapport de présentation)

La zone 2AUX, secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, s'inscrit dans le vaste espace de développement du tissu d'activités économiques d'intérêt communautaire sur le plateau Sud-Est en continuité de la zone de l'aérodrome et des zones d'activités existantes (Porte Sud et Vauvettes).

Le site est actuellement occupé par des terrains en culture.

La zone 2AUX destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme, est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU

Extrait du plan de zonage n°4



ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

ARTICLES 2AUX 3 A 2AUX 5

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

ARTICLES 2AUX 8 A 2AUX 14

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

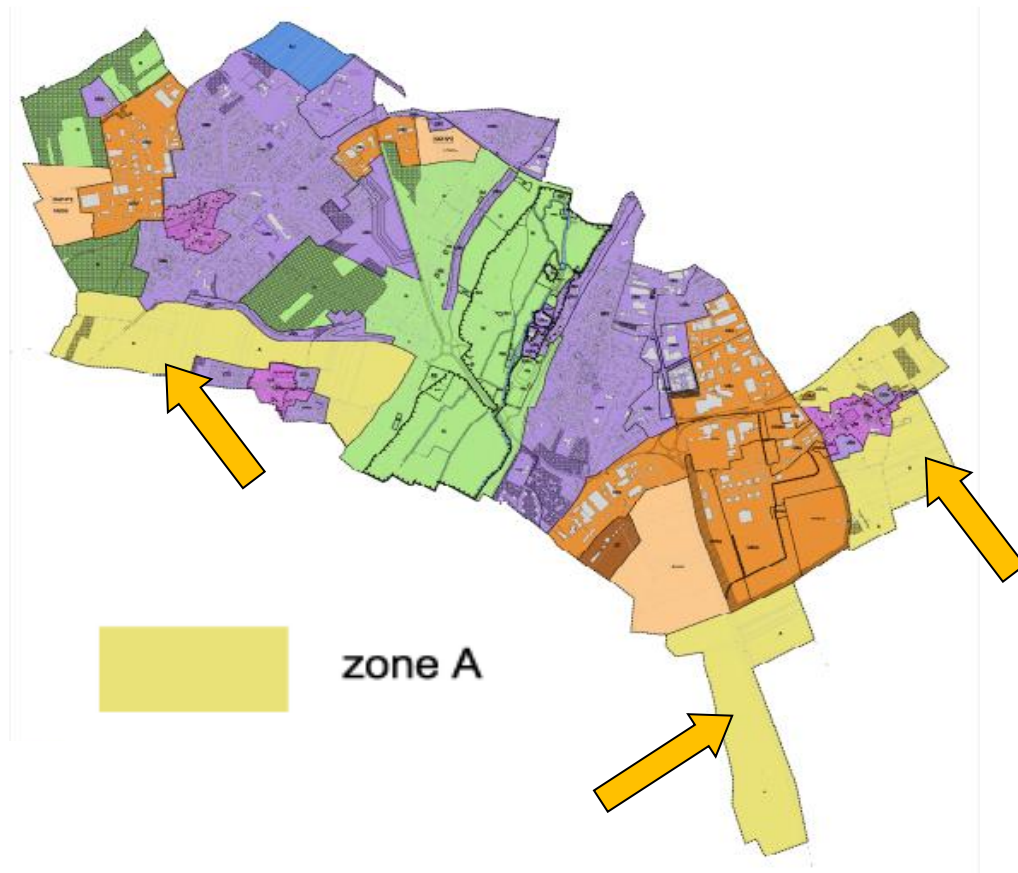
Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle englobe l'étendue des terrains de culture dans la vallée sèche et sur le plateau au sud ainsi que des terrains de culture au Nord-Ouest de la RD 311.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Dans une bande de 250 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de la RN 154 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD311, RD828 et RD928, telles qu'elles figurent au plan N°6B en annexe du PLU (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de types 2 et 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.



ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 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.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débordage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

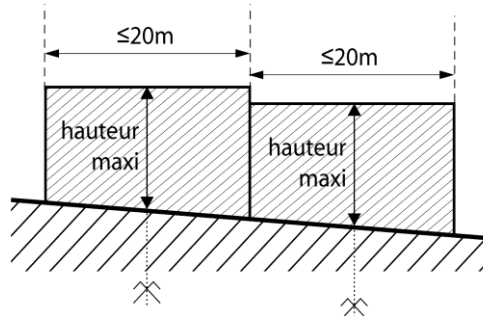
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Antennes

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

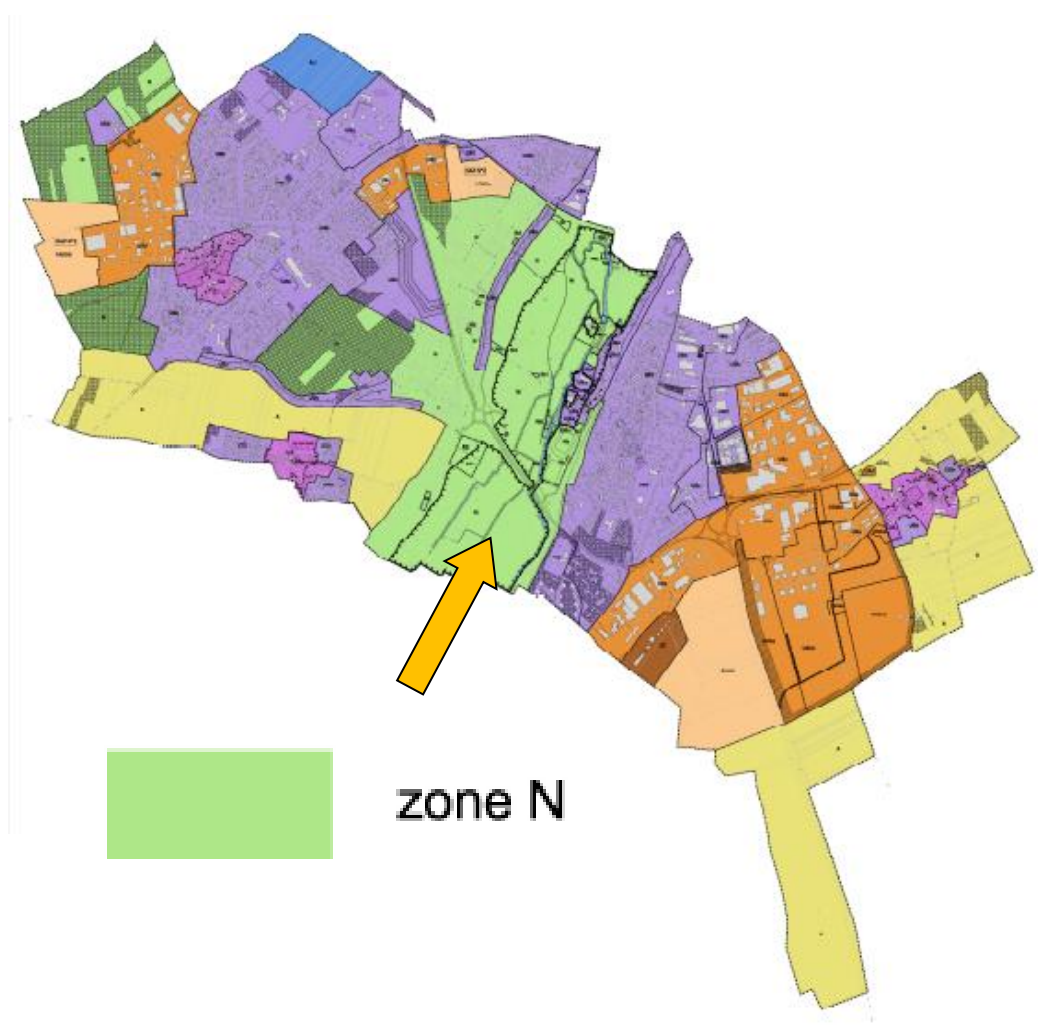
(Extrait du rapport de présentation)

Elle recouvre des secteurs de la commune, 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.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ils recouvrent principalement les boisements constitutifs de « l'Arc vert » (Bois du Seigneur, des Quatre allées et du Chapitre) et une grande partie des espaces naturels dans la vallée de la Blaise.

Les secteurs repérés avec un indice « i » au plan de zonage sont inondables.

Cette zone est concernée par le passage de la voie ferrée.



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau sont interdites, ainsi que les sous-sols.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la remise en état des continuités écologiques et à la restauration d'écosystèmes tels que les milieux humides.

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires :
 - à la gestion forestière
 - à la protection de la ressource en eau et la lutte contre les inondations
 - à l'abri des animaux de pâturage

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

Les remblais seront admis uniquement sous le plancher de la construction.

ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débordage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

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

Il n'est pas fixé de règle.

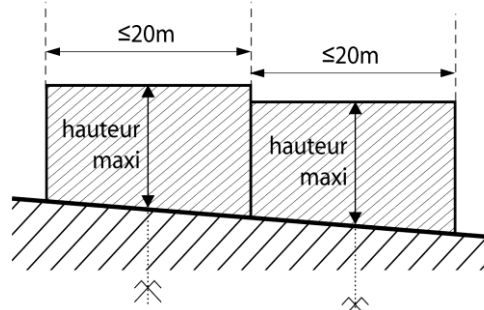
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions pour l'abri des animaux de pâturage est limitée à 50m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions pour l'abri des animaux de pâturage est limitée à 3 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Clôtures

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Elles doivent être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière de la Blaise sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG

PRESENTATION DES ZONES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng recouvrent des secteurs de la commune, 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.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond au parc d'équipements sportifs dans la vallée de la Blaise.

La zone Nb correspond au cimetière dans la vallée de la Blaise,

La zone Nc correspond aux installations et aux équipements d'exploitation et de traitement liés au captage d'eau dans la vallée de la Blaise,

La zone Nd correspond aux habitations dispersées, et dont il convient de permettre des extensions, afin si besoin de les adapter à l'évolution des familles et des modes de vie,

La zone Ne correspond aux bâtiments à usage industriel et artisanal,

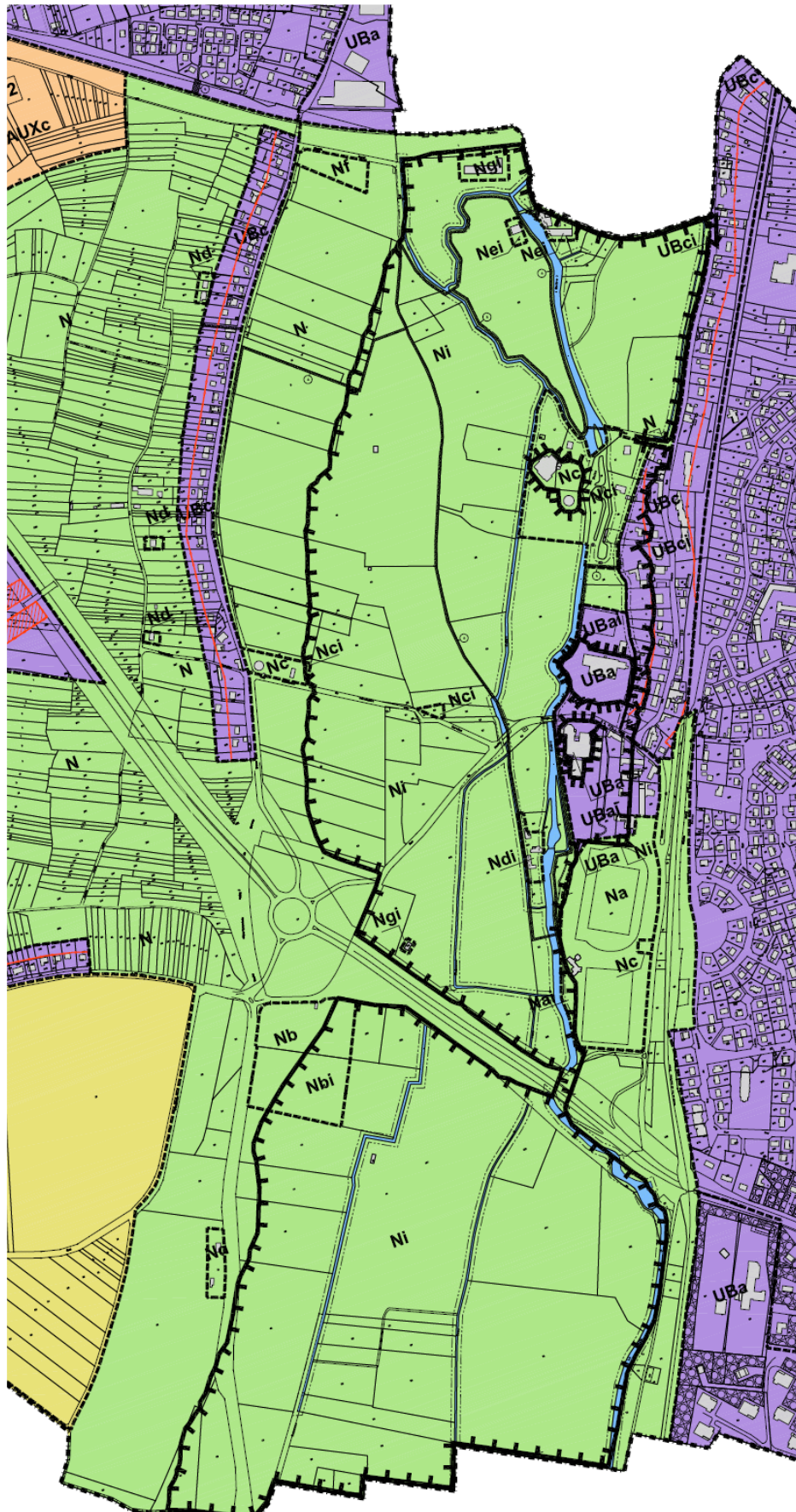
La zone Nf correspond aux jardins familiaux,

La zone Ng correspond aux bâtiments à usage agricole.

Les zones repérées avec un indice « i » au plan de zonage sont inondables.

Périmètres de protection des forages/captages d'eau : arrêté N°2680 : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.

Extrait du plan de zonage n°4



ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nc et Ne 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb et Nc 2.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Ng 2.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article Na 2.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nc et Ne 2.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau sont interdites, ainsi que les sous-sols.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :**Dans toutes les zones :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les zones Na, Nc et Ne :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Dans la zone Na :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux sports et aux loisirs, à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans la zone Nb :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au cimetière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans la zone Nc :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux installations et aux équipements d'exploitation et de traitement liées au captage d'eau, à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans la zone Nd :

L'extension non renouvelable plus d'une fois des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans la zone Ne :

L'aménagement dans les volumes existants des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination industrielle, artisanale, de bureau et d'entrepôt.

Dans la zone Nf :

Les constructions d'abris de jardins et d'entreposage de matériels liées à l'activité de la zone (jardins familiaux) dans la limite de 10m² maximum d'emprise au sol par parcelle à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

Dans la zone Ng :

L'aménagement dans les volumes existants des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination agricole.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :

Les remblais seront admis uniquement sous le plancher de la construction.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

- Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

- Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

3 – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones Na, Nb et Nc :

Sans objet.

Dans la zone Nd :

L'emprise au sol des extensions des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation est limitée à **50 m²** d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans la zone Nf :

L'emprise au sol des constructions, à destination d'abris de jardins et d'entreposage de matériels liées à l'activité de la zone (jardins familiaux) est limitée à 10m² maximum par parcelle.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans la zone Nf :

La hauteur des constructions est limitée à 3,00 mètres.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Dans la zone Nf :

L'emploi du bois est recommandé.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans la zone Nd :

Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales ou de plantes grimpantes et/ou d'un grillage et/ou d'éléments en bois.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Dans la zone Nf :

Les clôtures sont constituées d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales ou de plantes grimpantes.

Les portillons doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans la zone Na :

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13.

ARTICLE NA, NB, NC, ND, NE, NF ET NG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière de la Blaise sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES

Les haies monovariétales sont fortement déconseillées. Les haies devront être composées d'essences locales rustiques ou florales énoncées dans la liste ci-dessous.

Les espèces d'arbres de type naturel recommandées pour être utilisées en isolé, groupe d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels sont les suivantes :

Alisier blanc	Chêne pubescent ou blanc	Peuplier blanc
Alisier torminal	Erable champêtre	Peuplier tremble
Aulne glutineux	Erable sycomore	Poirier commun
Aulne à feuilles en cœur	Erable plane	Pommier commun
Bouleau commun	Frêne commun	Saule blanc
Châtaignier	Hêtre (marcescent)	Sorbier des oiseleurs
Charme (marcescent)	Merisier	Tilleul à petites feuilles
Chêne pédonculé	Noyer commun	
Chêne rouvre ou sessile	Orme resista	

Les haies arbustives de type naturel peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

Caduques	Semi persistantes	Persistantes
Aubépine épineuse	Troène champêtre	Buis
Aubépine monogyne		Cytise
		Cornouiller mâle
charme		eleagnus
Cornouiller sanguin		Houx commun
Eglantier		Lonicera
Erable champêtre		Millepertuis
Deutzia		Photinia
Fusain d'Europe		Viorne lantane
Noisetier commun		Viorne obier
Prunier myrobolan		

Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

Caduques	Persistantes
Abelia	Berberis verts, Juliana, stenophylla
Boule de neige	Cotoneaster franchetti, lacteus
Forsythia	Ceanothe thirsyflorus
Hibiscus	Choysia
Groseille fleurs	Escallonia
Lilas	Lierre panaché (Hedera)
Rosa	Laurier tin
Seringat	Osmanthus heterophylle
weigelia	Troène de Chine

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

Caduques	Semi persistantes	Persistantes
Actinida	Chèvrefeuille	Lierre panaché ou vert
Aristolochie	Jasmin	
Bignone		
Clématite		
Glycine		
Hortensia		
Rosier		
Tecomas		
Vigne à vin		

Les espèces suivantes sont interdites :

Aubépine, pyracanthas et orme commun : ces essences font partie des espèces atteintes par des maladies qui ne leur laissent aucun espoir de développement après leur plantation (graphiose par exemple)

Sont déconseillées les espèces suivantes : **Thuja, tout type de cyprès et le laurier.**

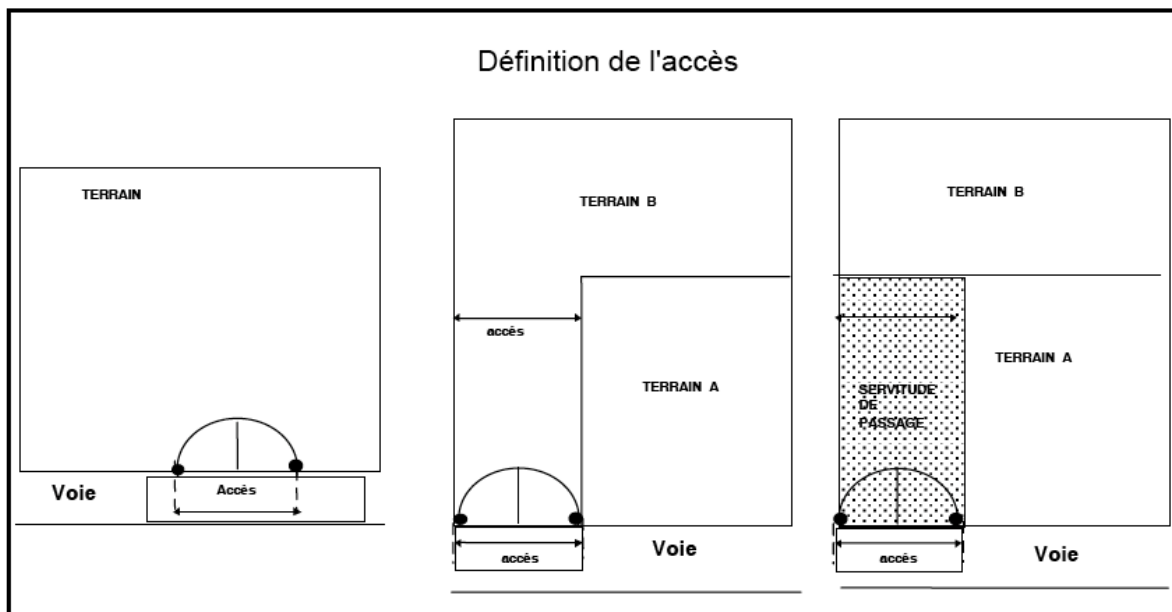
Il est obligatoire d'employer des **films anti-racinaires** en milieu urbain pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.) tels que les peupliers et les arbres à racines traçantes.

ANNEXE 2 : LEXIQUE

A

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Alignement :

Limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction. Elle correspond généralement à la limite d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Sont considérés comme une construction annexe, les locaux accessoires, non accolés à la construction principale, de dimensions réduites et dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Arbre à haute tige :

Les arbres à haute tige sont des arbres mesurant à la plantation 1,80 mètre de haut environ.

B

Baie :

Constituent des baies toute ouverture dans la façade qui assure un éclairage de toute pièce quelle qu'elle soit. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte d'accès non vitrée ou en verre translucide ;
- les pavés de verre.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

C

Coefficient espaces verts :

Rapport exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts et la superficie totale de la parcelle.

Clôture :

Une clôture est un ensemble composé de plusieurs éléments (mur, muret, portail, portillon, piliers, grillage etc...) qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou de deux propriétés privées.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Collectif :

Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Construction :

Le terme construction englobe tous les travaux neufs, rénovation, maintenance, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures).

Constructions groupées :

Groupement d'au moins 3 logements faisant partie d'un même projet de construction.

D

Destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au sein des articles du règlement.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. <u>Commerce alimentaire :</u> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants et aux personnes âgées.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les maisons médicales constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

E

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénatures, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons.

Sous réserve que cela soit précisé dans le règlement l'emprise des piscines peut être exclue du calcul de l'emprise au sol.

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public et accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées.

Espaces verts :

Espaces non imperméabilisés et végétalisés (ce qui exclut les parkings, les terrasses, les voies interne en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit à l'exception de solutions végétalisées).

Espèces locales :

Une espèce locale est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, orme, arbre de judée, arbres fruitiers etc...

Extension mesurée ou limitée des constructions :

Augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante.

Si le projet est supérieur à 30%, il sera considéré comme une nouvelle construction.

Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

F

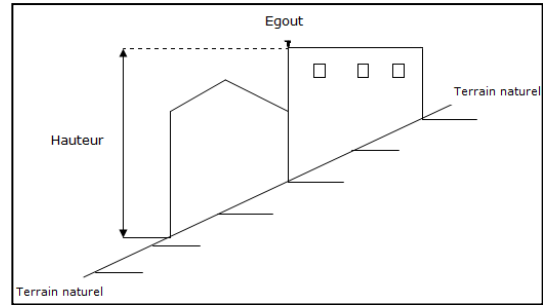
Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

H

Hauteur des constructions ou clôtures :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les côtes pour les clôtures ou bâtiment sont prises au point le plus haut.



I

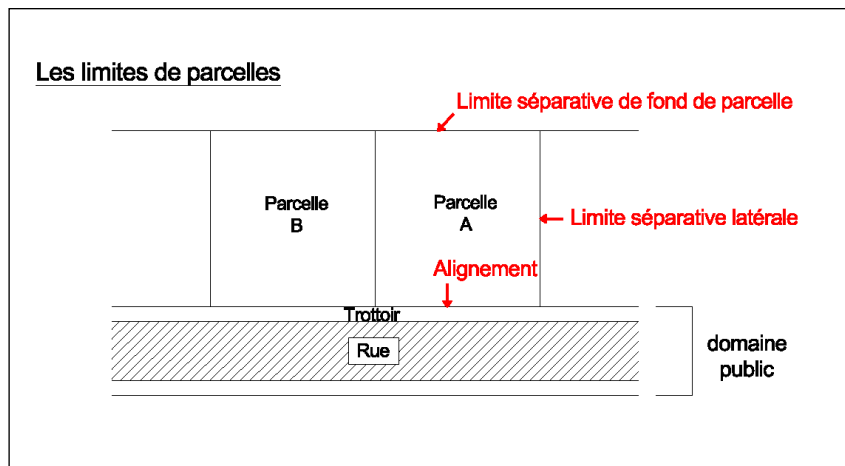
Installations classées pour la protection de l'environnement :

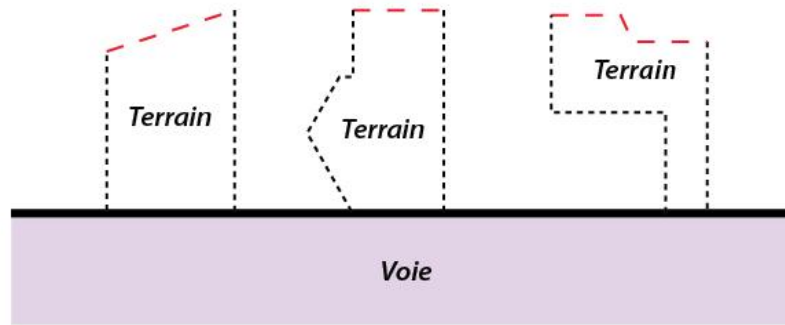
Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement... Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

L

Limites séparatives :

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou d'une unité foncière selon le cas. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Certaines parcelles ou unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies peuvent ainsi n'avoir que des limites séparatives latérales.





----- Limite séparative latérale

- - - - - Limite de fond de parcelle

P

Pleine terre :

Les espaces verts de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;
- Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

PMR

Personne à Mobilité Réduite.

S/T

Sol/Terrain naturel :

Sol existant avant travaux

U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

Constructions à destination d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Dans les ensembles comportant plus de 20 maisons individuelles ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Construction à destination d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'1,5 place par logement pour les constructions autres qu'à caractère social, et une surface suffisante pour le stationnement des visiteurs.

Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Construction à destination de bureaux privés ou publics :

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

Il sera créé une place de stationnement pour les deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Dans la zone UXb :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 50 m² supplémentaire.

Il sera créé une place de stationnement pour les deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Construction à usage de commerce :

Dans l'ensemble des zones, sauf avenue Marc Chappey zone UXc :

Surface de vente supérieure ou égale à 100 m² : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée sera prévue.

Dans la zone UXc, avenue Marc Chappey :

Surface de vente inférieure à 100 m² : il n'est pas exigé de place de stationnement.

Surface de vente supérieure ou égale à 100 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente créée sera prévue.

Il sera créé une place de stationnement pour les deux roues par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Il sera créé une place minimum par tranche de 50 places pour le PMR.

Construction destination artisanale et industrielle :

Dans l'ensemble des zones, sauf UXb :

Il sera créé une place pour 2 emplois.

Dans la zone UXb :

Il sera créé une place de stationnement pour véhicules légers pour 100 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 100 m² supplémentaire.

Il sera créé une place de stationnement pour les deux-roues par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Il sera créé une place de stationnement pour poids lourds de 50 m² environ entre 500 et 1 000 m² de surface de plancher et 2 places de 50 m² au-dessus de 1000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'entrepôts

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 300 m² de surface de plancher ; ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes.

Etablissements d'enseignement :

Il doit être réalisé :

Une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré

Deux places par classe pour les établissements du second degré

Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Il sera créé une place minimum de stationnement par tranche de 50 places pour les PMR.

Equipement d'intérêt général ou d'intérêt public, salle de spectacle ou de réunion, hôtel, restaurant, autres établissements :

Pour les constructions à usage de services, d'hôtellerie et de restauration, il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 50 m² supplémentaire.

Il sera créé une place de stationnement pour les deux-roues par tranche de 150 m².

Pour les autres établissements des places de stationnement seront aménagées et dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Il sera créé une place de stationnement pour les deux-roues par tranche de 150 m².

Il sera créé une place minimum de stationnement par tranche de 50 places pour les PMR.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS DES PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UXB (extraits du Cahier des Charges de Cession de terrains et des prescriptions architecturales et paysagères - ZAC Porte Sud – Dreux Agglomération 2010)

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

Schéma N°1

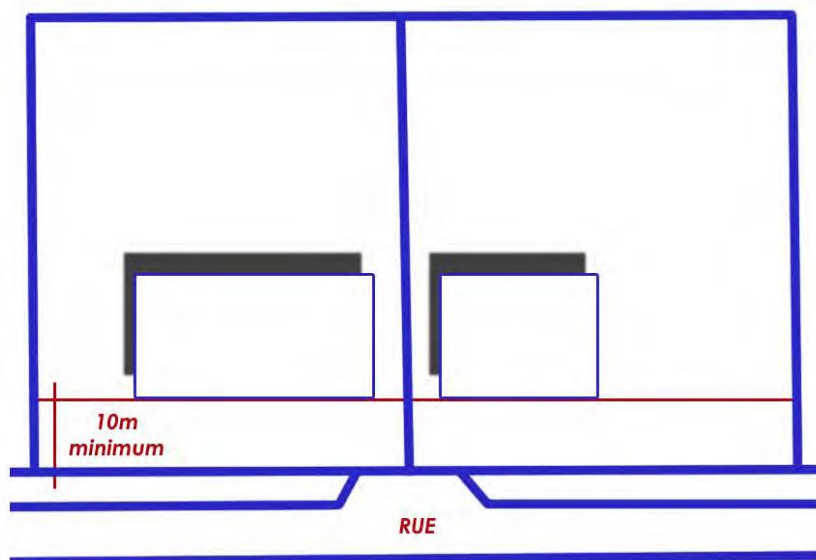


Schéma N°2

