

Commune de
Jouy

Eure-et-Loir

4, place de l'église - 28300 Jouy- Tél : 02 37 18 05 85 - Fax : 02 37 18 05 94

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 13 octobre 2008
- ▶ Arrêt du projet le 29 juin 2011
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 15 octobre au 16 novembre 2011
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 mai 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 15/05/2012

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de Jouy

Le Maire,

PHASE :

Approbation

Commune de
JOUY

Plan local d'urbanisme

Règlement

Sommaire

Dispositions générales	3
Chapitre 1 : Zone UA	7
Chapitre 2 : Zone Ub	18
Chapitre 3 : Zone Uc	29
Chapitre 4 : Zone Ue	37
Chapitre 5 : Zone Ux	44
Chapitre 6 : Zone 1 AU	52
Chapitre 7 : Zone 1 AUx	61
Chapitre 8 : Zone 2 AU	69
Chapitre 9: Zone A	73
Chapitre 10 : Zone N	81
Lexique	89

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la **commune de JOUY**, située dans le département d'Eure-et-Loir.

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

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R.111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du patrimoine archéologique,

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local

d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E- Accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite :

En application de la loi 2005-102 du 11 février 2005 (notamment l'article 45), relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

F- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

G - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager. Ces installations et travaux divers concernent :

- a)** Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b)** Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c)** La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d)** La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R.111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme ;
- e)** Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f)** Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h)** L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares ;
- i)** L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares ;
- j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k)** À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Uc, Ue et Ux.

- **Les zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 1AUx et 2AU

- **La zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne, Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont identifiés :

- Les Emplacements Réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...). Bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ces espaces ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

- Les Espaces Boisés Classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

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

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I	nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Section II	conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CENTRE BOURG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U_a correspond au secteur historique du bourg où les constructions sont en majorité construites en ordre continu, à l'alignement des voies.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone U_a est destinée prioritairement à l'habitat. Elle peut également accueillir des équipements, services et activités compatibles avec un environnement urbain. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

Le secteur U_{ai} correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : des constructions nouvelles ainsi que des clôtures peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Les constructions sont soumises aux prescriptions particulières du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) visant à en réduire la vulnérabilité.

Cette zone contient des vestiges archéologiques.

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

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

Les secteurs U_{aibr} correspondent à la partie de la zone U_a exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris - Chartres - Le Mans.

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

Sont interdits :

a) Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,

b) Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,

c) Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières

e) les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux

De plus, dans le secteur Uai sont interdits :

- les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les clôtures si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. En particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.
- les constructions situées dans la « zone inondable inconstructible » référencé au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009.
- les sous-sols.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage d'artisanat
- les établissements de soins ou de repos
- les établissements d'enseignement
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;

a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

b) Les constructions destinées aux services, aux commerces et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

c) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

d) La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux. Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux pluviales est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (Electricité, Téléphone, ...)

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

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

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul. Celui-ci sera alors d'un minimum de 2 mètres et d'un maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

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

Les annexes peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 2 mètres minimum.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

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

Les constructions principales ainsi que les annexes accolées ou non situées en façade, doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

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

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de l'emprise précédemment mentionnée peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants du point de vue sanitaire (extension cuisine, salle de bains,..).

Toutefois, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la surface du terrain en cas d'activités commerciales dominantes (+ de 50%).

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales et leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Ces constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R+1+combles).

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

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

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

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Prescriptions générales

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ». Le détail est subsidiaire.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture, etc.).

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

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

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

2- Façades

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

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

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

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

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

3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 40°, en ardoises, en tuiles d'aspect plat ou en chaume.

Les toitures des extensions et annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 30°, en ardoises, en tuiles d'aspect plat ou en chaume.

La tuile mécanique peut cependant être utilisée sur des constructions qui en ont été équipées dès l'origine à la fin du XIX^{ème} ou dans la première partie du XX^{ème} siècle.

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions (au minimum 20/m²).

Les toitures des extensions et des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter :

- une toiture d'une ou plusieurs pentes supérieures à 25° de teinte ardoise ou brun rouge,
- ou une toiture terrasse.

Toutefois, en cas de construction accolée, une toiture d'une ou plusieurs pentes équivalentes à la construction principale existante sera autorisée.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulés, sont autorisés.

5- Lucarnes et châssis de toiture

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

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes de type à deux pans ou à croupe.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture ou deux lucarnes doit être d'au moins 1 mètre.

6 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 15 mai 2012).

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être restaurées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

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

- des murs pleins de 1m80 de hauteur minimum et de 2m20 maximum, et de 0,25m d'épaisseur minimum,
- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,50m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 50 cm au-dessus du niveau du trottoir.

Pour les clôtures situées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux, les soubassements devront être ajourés depuis la base.

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

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

7- Stockage des déchets

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

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers pour ne pas être perceptibles depuis la voie publique.

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

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29m² y compris les accès.

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

Il est défini ci-après par fonction :

Constructions à usage d'habitat individuel strict :

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher de la construction sera aménagée avec un minimum de 1,2 place par logement.

Construction à usage de bureaux privés ou publics

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

Construction à usage commercial

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

Constructions à usage d'activité artisanal

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

Salles de spectacles ou de réunions

Article non réglementé

Etablissements d'enseignement

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré.

Hôtel - Restaurants

Il doit être réalisé :

- une place par chambre
- une place pour 50m² de salle de restaurant et une place par tranche de 20m² supplémentaire.

Etablissements de soins et de repos

Il sera créé une place de stationnement pour deux lits.

Article Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx,...
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE DE FAUBOURG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux secteurs bâtis à dominante d'habitat construit à la fin du XIX^{ème} et dans la première moitié du XX^{ème} siècle, le plus souvent situé dans les zones périphériques au centre (faubourgs). Le tissu urbain y est diversifié et on y trouve des artisans et de petites entreprises.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

Le secteur Ubi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : des constructions nouvelles ainsi que des clôtures peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Les constructions seront alors soumises à des prescriptions particulières visant à en réduire la vulnérabilité.

Cette zone contient des vestiges archéologiques.

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

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

Les secteurs Ubb et Ubibr correspondent à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris - Chartres - Le Mans.

Une partie de la zone Ub est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages d'alimentation en eau potable.

Les périmètres de protection sont annexés au plan d'occupation des sols en annexes.

De plus, les périmètres de protection sont reportés à titre indicatif sur les plans de zonage concernés.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

Sont interdits :

- a) Les constructions destinées à l'industrie,
- b) Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- c) Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières

De plus, dans le secteur U_B sont interdits :

- les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions,
- les clôtures si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, en particulier les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.
- les constructions situées dans la « zone inondable inconstructible » référencé au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009.
- les sous-sols.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :
 - être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
 - ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

b) Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restauration
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage d'artisanat
- les constructions à usage agricole sur une unité foncière déjà occupée par des bâtiments agricoles
- les établissements d'enseignement
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants
- les établissements de soins ou de repos
- les aires de jeux ou de sports
- les garages collectifs de caravanes à l'intérieur de bâtiments existants

c) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales

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

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

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (Electricité, Téléphone, ...)

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutes les constructions principales et annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m² doivent être édifiées dans une bande de 25 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 3 mètres minimum.

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

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m².

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 500 m².

Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de l'emprise précédemment mentionnée peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants du point de vue sanitaire (extension cuisine, salle de bains,..).

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit est fixée à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole
- 5 mètres pour les constructions destinées à l'habitation,
- 3 mètres pour les annexes.

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

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ». Le détail est subsidiaire.

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

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

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

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

2- Façades

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

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

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

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

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

3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local.

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter :

- des pentes égales ou supérieures à 35° couvertes en ardoises, en tuiles d'aspect plat ou en chaume.
- une ou plusieurs terrasses

Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter :

- une toiture d'une ou plusieurs pentes supérieures ou égales à 25° de teinte ardoise ou brun rouge,
- ou une toiture terrasse ne dépassant pas 1/3 de la surface de la construction (sont exclues les toitures en bac acier visibles de l'espace public).

Toutefois, en cas de construction accolée, une toiture d'une ou plusieurs pentes équivalentes à la construction principale existante sera autorisée.

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions (ou minimum 20/m²).

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

5- Lucarnes et châssis de toiture

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

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture ou deux lucarnes doit être d'au moins 1 mètre.

6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 15 mai 2012).

Le long des voies sont autorisées :

- des murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite de 1m50 de hauteur minimum et de 2m20 maximum, et de 0,25m d'épaisseur minimum,
- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,50m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 50 cm au-dessus du niveau du trottoir.

Lorsque le terrain est limité par un talus, la hauteur de la clôture sera comptée à partir du haut du talus.

Dans le secteur Ubi, pour les clôtures situées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux, les soubassements seront ajourés depuis la base.

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

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

7- Stockage des déchets

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

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

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

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29m² y compris les accès.

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

Il est défini ci-après par fonction :

Constructions à usage d'habitat individuel strict :

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction sera aménagée avec un minimum de 1,2 place par logement.

Construction à usage de bureaux privés ou publics

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

Construction à usage commercial

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

Constructions à usage d'activité artisanal

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

Salles de spectacles ou de réunions

Article non réglementé

Etablissements d'enseignement

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1er degré.

Hôtel - Restaurants

Il doit être réalisé :

- une place par chambre
- une place pour 50m² de salle de restaurant et une place par tranche de 20m² supplémentaire.

Etablissements de soins et de repos

Il sera créé une place de stationnement pour deux lits.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ;
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE 3: ZONE UC

ZONE URBAINE RECENTE PAVILLONNAIRE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U_c correspond au secteur bâti récent de la commune (habitat pavillonnaire construit depuis les années 1950).

DESTINATION DE LA ZONE

La zone U_c est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

Sont interdits :

a) Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à l'hébergement hôtelier.

b) Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,

c) Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2- Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE U_c5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE U_c6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20m² doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutes les constructions principales et annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m² doivent être édifiées dans une bande de 25 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et

directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

En cas de retrait d'une limite, celui-ci sera d'un minimum de 3 mètres par rapport à la dite limite.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 3 mètres.

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

ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 40 % pour les terrains d'une superficie totale inférieure ou égale à 500 m²,
- 30% pour les terrains d'une superficie totale supérieure à 500 m².

Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de l'emprise précédemment mentionnée peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants du point de vue sanitaire (extension cuisine, salle de bains,..).

Article Uc10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 3 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

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

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE Uc11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ». Le détail est subsidiaire.

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

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

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

2- Façades

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

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

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 35°, en ardoises, en tuiles d'aspect plat ou en chaume.

Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter :

- une ou plusieurs pentes supérieures à 30° de teinte ardoise ou brun rouge,
- ou une terrasse (sont exclues les toitures en bac acier visibles de l'espace public)

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions (ou minimum 20/m²).

4- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 15 mai 2012).

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées:

- des murs pleins de 1m50 non préfabriqués de hauteur maximum,
- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,50m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 50 cm au-dessus du niveau du trottoir.

Suivant les dispositions du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus

et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

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

5- Stockage des déchets

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

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

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

Article Uc12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Il est défini ci-après par fonction :

Constructions à usage d'habitat individuel strict :

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher de la construction sera aménagée avec un minimum de 1,2 place par logement.

Construction à usage de bureaux privés ou publics

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

ARTICLE Uc13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ;
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 4: ZONE U_E

ZONE D'ÉQUIPEMENTS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U_E correspond aux principaux équipements à vocation collective.

DESTINATION DE LA ZONE

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

Le secteur U_{Ei} correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : des constructions nouvelles ainsi que des clôtures peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Les constructions sont soumises aux prescriptions particulières du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) visant à en réduire la vulnérabilité.

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

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- les constructions si les installations prévues en lien avec le caractère de la zone ou avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes ou à créer,
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain, à la condition qu'elles soient intégrées au volume principal des constructions à vocation d'équipement,
- les annexes accolées ou non à la construction principale,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2- Eaux pluviales

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

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

Conformément aux dispositions du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE U_{E5} - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

Article U_{E6} - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE U_{E7} - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 6 mètres.

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et aux constructions et installations dites « techniques » nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

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

2- Stockage des déchets

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

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

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

Article U_E12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29m² y compris les accès.

Il est défini ci-après par fonction :

Construction à usage de bureaux privés ou publics

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

Construction à usage d'activité :

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

Article U_E13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Les aires de stockages extérieures des déchets seront masquées depuis les voies publiques par des haies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 4: ZONE U_x

ZONE D'ACTIVITES

DESTINATION DE LA ZONE

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

Le secteur U_{xi} correspond au périmètre d'une zone inondable définie au plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I) de la vallée de l'Eure de Lèves à Mévoisins, approuvé par arrêté préfectoral du 19 février 2009 : des constructions nouvelles ainsi que des clôtures peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Les constructions seront alors soumises à des prescriptions particulières visant à en réduire la vulnérabilité.

Cette zone contient des vestiges archéologiques.

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

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

ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

De plus, dans le secteur U_{xi} sont interdits :

- les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions,
- les clôtures si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. En particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.
- les constructions situées dans la « zone inondable inconstructible » référencé au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009.
- les sous-sols.

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- b) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'industrie, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisées dans la zone et intégrées dans le volume des bâtiments à usage d'activités;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'artisanat;
- les constructions à usage industriel;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage de silos, de stockage de céréales ou autres produits organiques;
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants;
- les établissements d'enseignement professionnel;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- les installations classées liées aux activités de garages et de station-service;
- les lotissements à usage principal d'activités;

- les aires de stationnement;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation;
- le garage collectif de caravanes;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

Article Ux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2- Eaux pluviales

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

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

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ux5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance au moins égale à 10 mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation pourra se faire avec un recul inférieur à 10 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Article Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions à usage d'activité, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 5 mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation pourra se faire avec un retrait inférieur à 5 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter en limite séparative dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, 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.

Les couleurs violentes sur les façades extérieures sont interdites

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Constructions à usage d'habitat individuel pour gardiennage

Au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Bureaux privés ou publics

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

Constructions à usage commercial

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

Etablissements industriels ou entrepôts - artisanat

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

Sont interdits :

a) Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

b) Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,

c) Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

b) Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

c) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

Article 1Au4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

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

2.2- Eaux pluviales

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

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

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions individuelles, d'une emprise au sol supérieure à 20m² doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions groupées, d'une emprise au sol supérieure à 20m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20m² doivent être édifiés en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutes les constructions et annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m² doivent être édifiées dans une bande de 25 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 40 % pour les terrains d'une superficie totale inférieure ou égale à 500 m²,
- 30% pour les terrains d'une superficie totale supérieure à 500 m².

L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

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

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

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

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

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

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

2- Façades

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

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

3- Toitures et couvertures

Les toitures à pentes ou en terrasses doivent respecter des colorations plutôt neutres. (Pour les toitures terrasses sont exclues les toitures en bac acier visibles de l'espace public).

4- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 15 mai 2012).

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En façade sur voies sont autorisées :

- des murs pleins de 1m50 de hauteur maximum,
- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,50m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 50 cm au-dessus du niveau du trottoir.

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

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

5- Stockage des déchets

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

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

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

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux :

une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

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

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ;
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE 1AUx

ZONE D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUx est une zone naturelle, actuellement non équipée, destinée à une urbanisation sous forme d'activités, commerciales ou artisanales, après réalisation des équipements nécessaires.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AUx est destinée prioritairement aux activités.

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

ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

Sont interdits :

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

ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :
 - être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
 - ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisées dans la zone et intégrées dans le volume des bâtiments à usage d'activités;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'artisanat;
- les constructions à usage industriel;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- les installations classées liées aux activités de garages et de station-service;
- les lotissements à usage principal d'activités;
- les aires de stationnement;

- b) Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- c) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

Article 1Aux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2- Eaux pluviales

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

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

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1Aux5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1Aux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20m² doivent être implantées en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et

directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 5 mètres mesurée à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

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

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

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

techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2- Façades

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

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

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

3- Toitures et couvertures

Les toitures doivent respecter des colorations plutôt neutres.

4- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 15 mai 2012).

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En façade sur voies sont autorisés :

- des grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m et d'une couleur sombre

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

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

5- Stockage des déchets

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

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

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

ARTICLE 1AUx12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Constructions à usage d'habitat individuel pour gardiennage

Au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Bureaux privés ou publics

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

Constructions à usage commercial

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

Etablissements industriels ou entrepôts - artisanat

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

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

Pour les autres constructions : article non réglementé.

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

Article 1Aux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx,... ;
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 7 : ZONE 2AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT A LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées par les réseaux. Elles constituent des réserves foncières à vocation d'habitat sur lesquelles la commune envisage des développements à plus ou moins long terme.

DESTINATION DE LA ZONE

Les zones 2AU constituent des réserves foncières à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.

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

ARTICLE 2Au1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les constructions ou utilisations du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

ARTICLE 2Au2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une implantation à l'alignement peut être autorisée pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 8 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Elle comprend un secteur Ap où toute forme de construction est interdite.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

Le secteur Abr correspond à la partie de la zone A exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne SNCF Paris - Chartres - Le Mans.

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

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que leurs extensions et réfections.
- Les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié.
- Les abris pour animaux liés à l'activité agricole s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones U et AU
- L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale (hébergements hôteliers de type gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, commerce des produits de la ferme, etc.).
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aires de stationnement nécessaires aux activités agricoles.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre, à condition d'être strictement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

c) Dans le secteur Abr, les constructions et installations mentionnées ci-dessus et recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Aucune construction ne sera autorisée à l'intérieur du cône de vues sur la cathédrale de Chartres situé au Nord-Ouest de la commune depuis la route départementale 906.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2- Eaux pluviales

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

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

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale 906, sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitations agricoles. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 6,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux,

Une implantation avec un recul inférieur à 10 mètres est possible pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance équivalente au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent être implantés en limite séparative dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit est fixée à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole
- 5 mètres pour les constructions destinées à l'habitation,
- 3 mètres pour les abris pour animaux autorisés.

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Aucune construction ne sera autorisée à l'intérieur du cône de vues sur la cathédrale de Chartres situé au Nord-Ouest de la commune depuis la route départementale 906.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : «peut être refusé ou n'être accordé que, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

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

2- Façades et toitures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux pentes.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles si elles sont indépendantes

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont interdits. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx,...
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,....

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 9 : ZONE N

ZONE NATURELLE

Le présent titre s'applique aux zones naturelles et forestières du PLU :

- N : zone naturelle et forestière
- Nc : secteur du cimetière
- Ne : secteur d'équipement publics sportifs de détente, d'enseignement ou de stationnement
- Nj : secteur de jardins

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone identifie la vallée, les coteaux, et l'ensemble des terrains participant à la qualité environnementale de la commune.

La zone N correspond aux parties du territoire qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou des risques d'inondation.

Le secteur Ni correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : les constructions de toute nature, ainsi que les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, pourront y être interdites.

Les secteurs Nbr et Nibr correspondent à la partie de la zone N exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris- Chartres- Le Mans

DESTINATION DE LA ZONE

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

- Le secteur Nc caractérise les espaces affectés au cimetière.
- Le secteur Ne correspond au secteur d'équipements publics sportifs, de détente, d'enseignement ou de stationnement
- Nj correspond aux secteurs de jardins

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

Une partie de la zone N est incluse dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des forages d'alimentation en eau potable.

Les périmètres de protection sont annexés en Annexes sanitaires

De plus, les périmètres de protection sont reportés à titre indicatif sur les plans de zonage concernés.

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

En zone inondable, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions situées dans la « zone inondable inconstructible » référencé au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009.
- toutes les autres occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, entre autres, à l'activité ferroviaire et à l'activité gare, 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.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié,
- Les aménagements à usage de loisirs ou de promenade, dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation de la zone,
- Les aires de stationnement nécessaires aux établissements recevant du public (ERP),
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Dans les secteurs Nbr et Nibr, les constructions et installations mentionnées ci-dessus et recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

2- Dispositions particulières

2.1- Zone Nc

Les aménagements et les aires de stationnement liés au fonctionnement du cimetière sont autorisés.

2.2- Zone Ne

Les aménagements liés aux activités à usage d'équipements publics sportifs, de détente, d'enseignement ou de stationnement sont autorisés.

2.3- Zone Nj

Les installations liées à l'aménagement des jardins sont autorisées (abris et petites annexes d'une emprise de moins de 20 m², piscines et locaux techniques dédiés au fonctionnement exclusif de l'équipement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2- Eaux pluviales

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

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

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Nj, les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les installations techniques et aménagements peuvent être implantés à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou

d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Nj, les abris de jardin et annexes d'une emprise de moins de 20 m² d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les installations techniques et aménagements peuvent être implantés en limite séparative dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nj, l'emprise au sol des constructions autorisées (abris de jardin et annexes) ne doit pas dépasser 20 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2 mètres mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare...).

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Dispositions générales

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier, exception faite des emprises du domaine public ferroviaire.

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

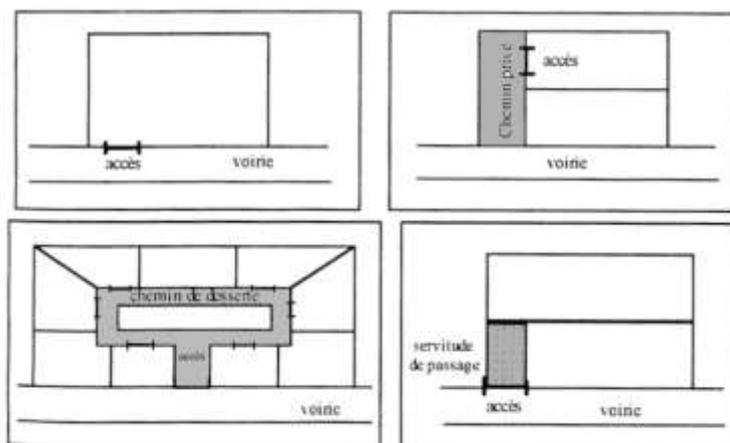
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

LEXIQUE

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.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements. Pour le département d'Eure-et-Loir ***l'arrêté préfectoral n°2009 0255 du 15 avril 2009*** (annexé au présent dossier) fixe les seuils.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Cour :

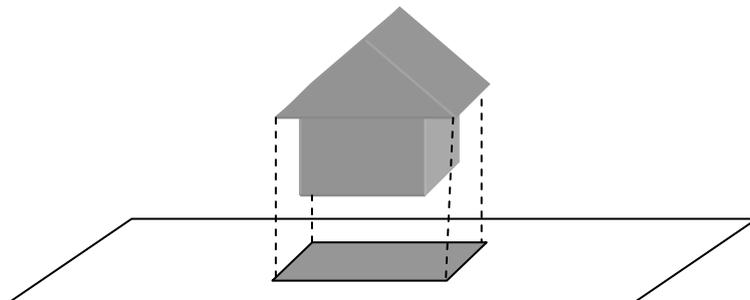
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

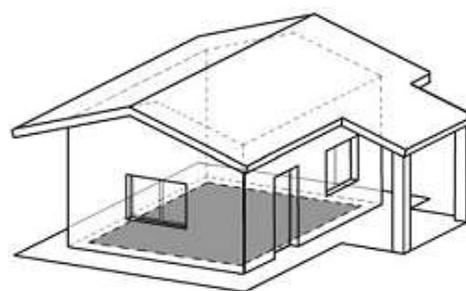
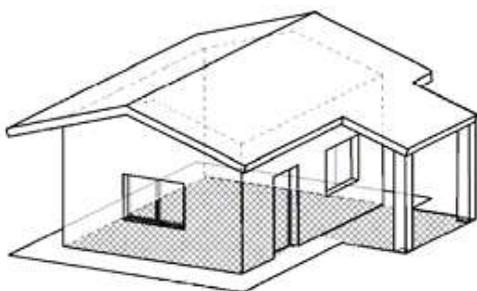
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Habitat individuel :

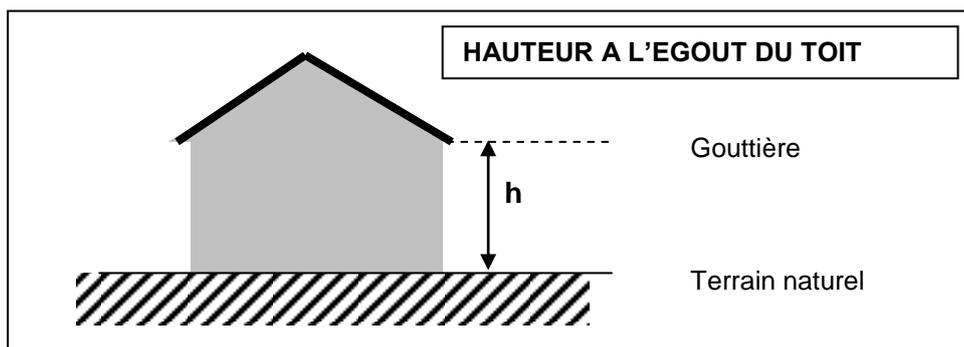
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

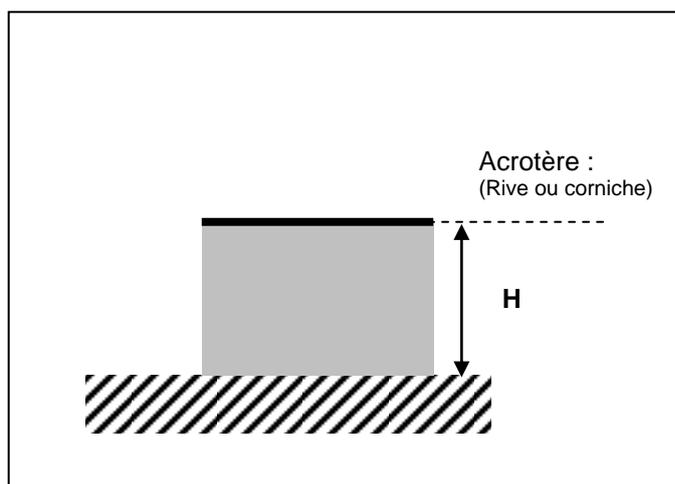
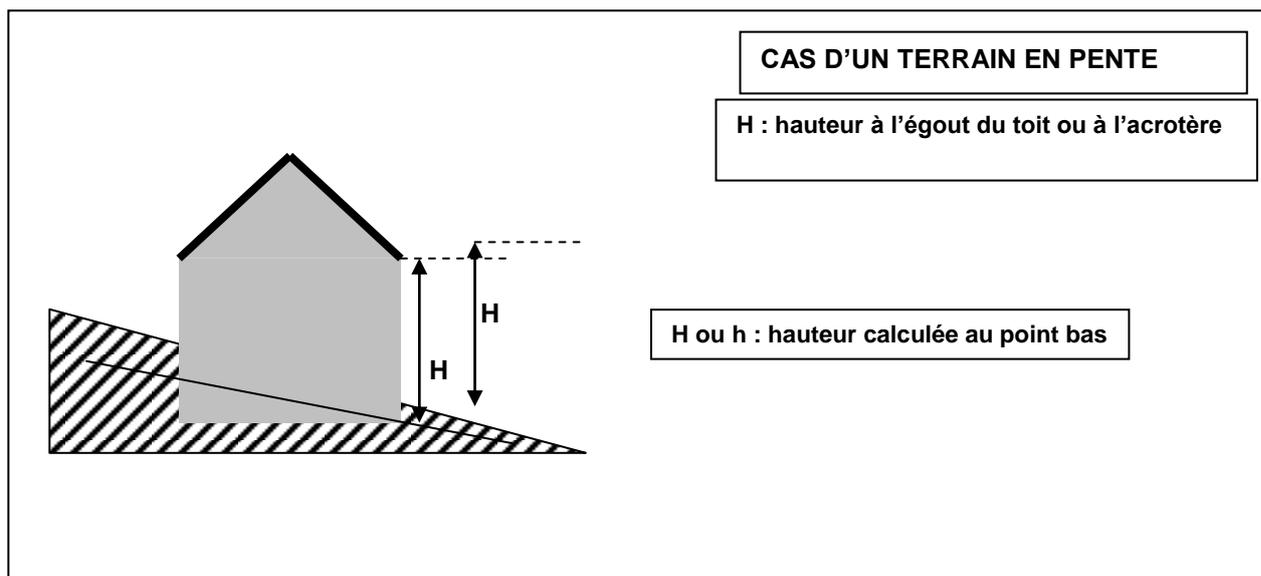
Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



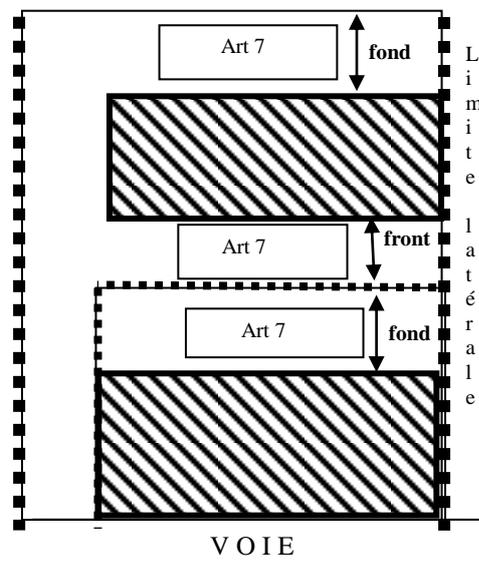


Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



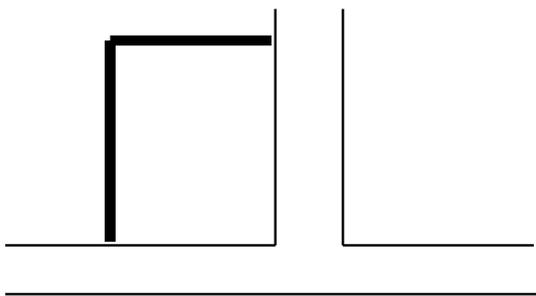


Fig 1

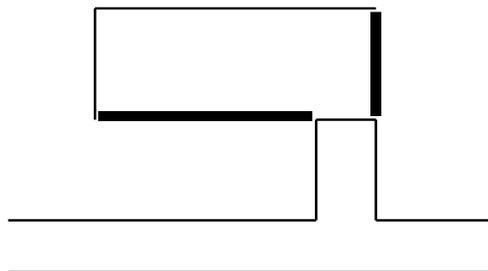


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

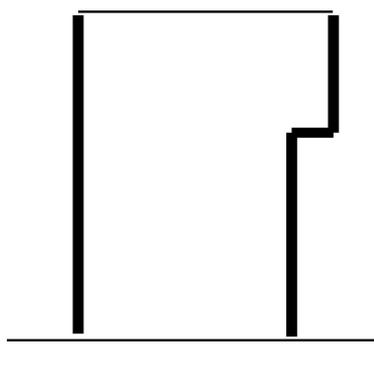


Fig 3

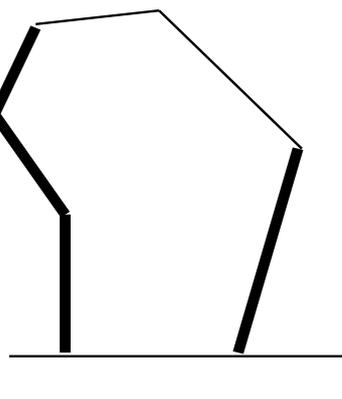


Fig 4

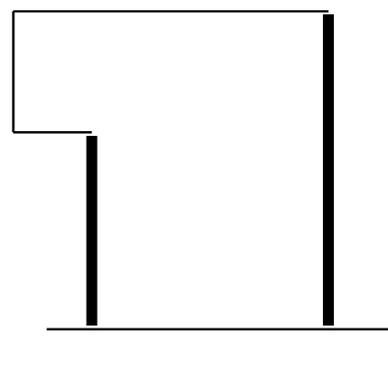


Fig 5

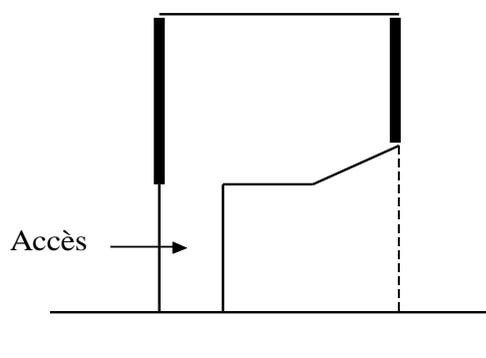


Fig 6

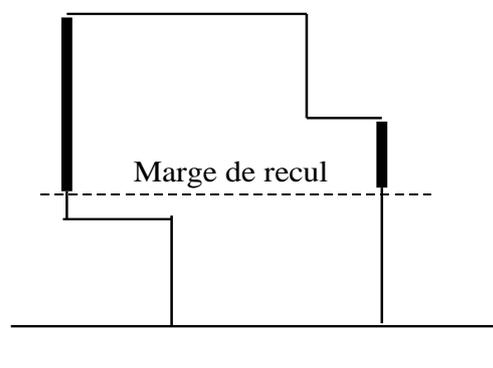


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

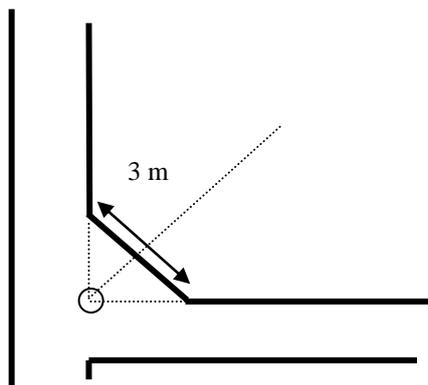
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures ne créant pas de vues

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects

(etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

Depuis le 1er mars 2012, la "surface de plancher" définie à l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme doit être utilisée en lieu et place de la surface de plancher hors œuvre brute (Shob) et de la surface de plancher hors œuvre nette (Shon), jugées complexes, peu représentatives de la surface des constructions et peu favorables à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

« Art. R. 112-2.-La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

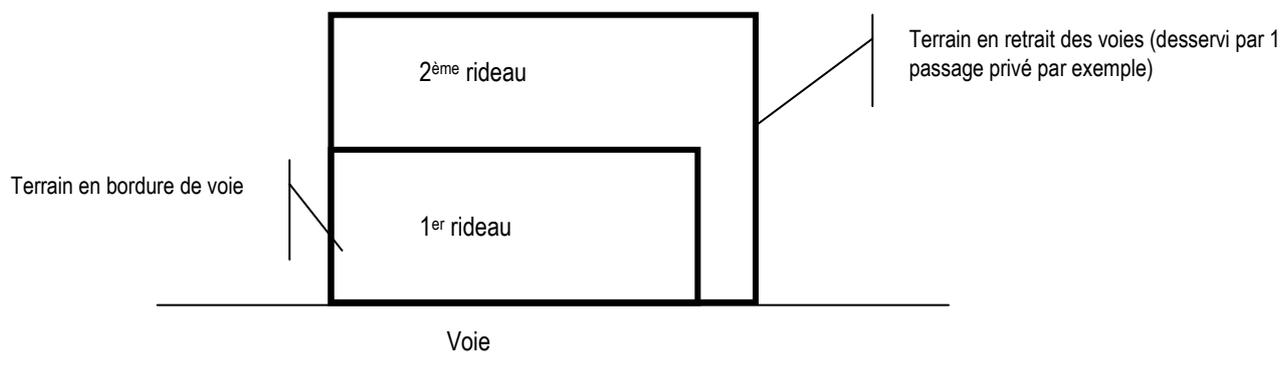
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

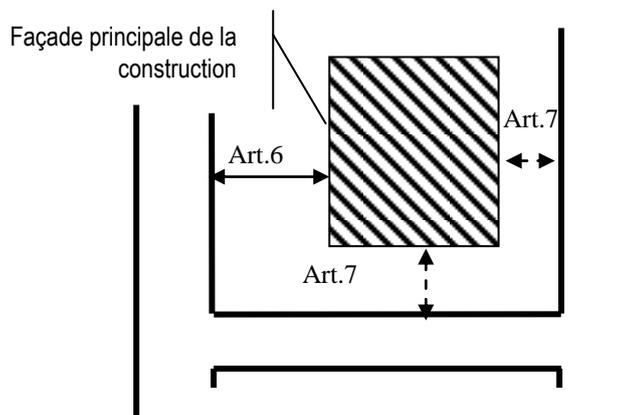
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation règlementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (ce dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique de desserte de l'unité foncière, voie d'accès véhicule à la maison).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement des autres voies.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.