

Commune de
Mévoisins

Eure-et-Loir

7, rue de la République - 28130 Mévoisins - Tél : 02 37 32 34 10 / Fax : 02 37 32 46 22 - commune-mevoisins@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 27 septembre 2010
- ▶ Arrêt du projet le 8 mars 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 2 septembre au 3 octobre 2013
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2013

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 13 décembre 2013

approuvant
le plan local d'urbanisme de
la commune de Mévoisins
Le Maire,

PHASE :

Approbation

Commune de Mévoisins

Plan local d'urbanisme

Règlement

Sommaire

Dispositions générales	3
Chapitre 1 : Zone UA	6
Chapitre 2 : Zone UB	12
Chapitre 3 : Zone UE	18
Chapitre 4 : Zone 1 AU	22
Chapitre 5 : Zone 1 AUE	27
Chapitre 6: Zone 2AU	31
Chapitre 7: Zone A	33
Chapitre 8: Zone N	37
Lexique	42

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 Mévoisins, située dans le département d'Eure-et-Loir.

ARTICLE 2 – RAPPEL DE QUELQUES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des 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.

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.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les **zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub et son secteur Uba et Ue
- Les **zones à urbaniser** désignées par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU, 1AUe et 2AU.
- La **zone agricole** désignée par l'indice A.
- La **zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Ne, Nh et Ns.

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

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- **Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celle prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques.

- **Les Espaces Boisés Classés :**

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

Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

- **Des éléments de paysage identifiés titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme.** Ils sont repérés sur les documents graphiques.

Le Plan Local d'Urbanisme «identifie et localise les éléments de paysage, les immeubles, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce contexte, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au présent Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt paysager ou patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame et une légende spécifique.

La zone inondable, dénommée « i » sur le plan de zonage, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux et les demandes relatives aux remblais seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

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

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication

CHAPITRE 1 : ZONE Ua ZONE URBAINE BATI ANCIEN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux secteurs anciens du bourg et du hameau de Chimay où les constructions sont en majorité construites à l'alignement des voies.

DESTINATION DE LA ZONE

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

Le secteur Uai correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.3).

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

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

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux,
- les sous-sols sur les terrains rues de Chimay, de la Liberté, rue des Vaudruelles et sur l'ensemble de la zone inondable.

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

Sont autorisées :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier;
- les constructions destinées aux bureaux;
- les constructions destinées au commerce;
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

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

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE**1- Accès**

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

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m 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 de collecte 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 ou logement nécessitant une installation en eau doit être raccordée directement au réseau de distribution d'eau potable. Un branchement unique par logement ou par activité est obligatoire.

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Un branchement unique par logement ou par activité est obligatoire

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.

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.).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul dans les cas suivants (dans ce cas, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement de la voie):

- 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 implantées soit à l'alignement, soit en recul égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

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

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

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

Les constructions principales, ainsi que les annexes ~~accolées ou non~~ implantées à l'alignement de la voie, doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie. Les autres constructions peuvent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être égal ou supérieure à 3 m de la limite séparative.

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

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

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

Article non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m².

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales-mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 m. Ces constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R+1+combles).

La hauteur des annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

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

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

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

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- 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 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 ».

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, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale, en particulier dans le site inscrit au patrimoine : Vallée de l'Eure.

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 d'aspect traditionnel (pierre, brique, 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 de la région.

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. Les percements seront plus hauts que larges.

4- Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter plusieurs versants de pentes comprises entre 35 et 45°.

Les toitures des extensions et des annexes (dont les abris de jardin) peuvent présenter une toiture d'un ou plusieurs versants de pentes supérieures à 10° ou une toiture terrasse.

5 – Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit être réalisée en tuiles plates traditionnelles (50 à 80 unités /m²), en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte brun rouge, brunie ou flammée

vieillies artificiellement, en ardoises, en zinc pré-patiné, en chaume ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

La tuile mécanique peut cependant être utilisée sur des constructions qui en ont été équipées dès l'origine à la fin du XIXème ou dans la première partie du XXème siècle.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les autres matériaux sont autorisés.

Pour les abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés la tôle nervurée pré peinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile, les bardeaux d'asphalte et le bois.

6- 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.

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

7 - Clôtures

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

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

Les clôtures autorisées le long des voies sont :

- les murs pleins de 1,8 m de hauteur minimale et de 2,20 m de hauteur maximale et de 0,20m d'épaisseur minimum,

- les clôtures à claire-voie (exemple : grillage ou treillage, mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudages...) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

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

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures (murs ou autres) ne pourra excéder 1.80 m.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer. Les portails et portillons seront traités simplement.

Les murs de clôture anciens doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement des faitages, aspect) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs existants ayant conservés leur qualité architecturale.

8- 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 masqués, dans la mesure du possible, afin de ne pas être trop 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 Ua 12 –STATIONNEMENT

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

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 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

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 :

Deux places de stationnement seront aménagées par logement sur la propriété à l'exception des constructions à usage locatif financées avec un prêt aidé par l'État.

Construction à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface 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 artisanale

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

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les 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. La plantation de résineux est à proscrire.

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,....).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres,...) repérés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE Ua 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE BATI RECENT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux secteurs bâtis récents.

Elle comprend le secteur Uba correspondant à la partie haute de la rue des Vaudruelles promue à un développement modéré du fait d'une insuffisance en terme d'assainissement.

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 : les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.3).

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

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux,
- les sous-sols sur les terrains rues de Chimay, de la Liberté, rue des Vaudruelles et sur l'ensemble de la zone inondable.

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

Sont autorisées :

- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,

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

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

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

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

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

2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m 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 de collecte des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

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

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

ARTICLE Ub 4 –DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

Toute construction ou logement nécessitant une installation en eau doit être raccordée directement au réseau de distribution d'eau potable. Un branchement unique par logement ou par activité est obligatoire.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Un branchement unique par construction ou logement ou par activité est obligatoire.

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.

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.).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies.

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

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

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

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

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

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

Article non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

En secteur Uba, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m².

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ~~et de leurs extensions~~ mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 m.

La hauteur des annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

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

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

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

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 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 ».

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 d'aspect traditionnel (pierre, brique, bois,...).

2- Façades

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

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert, 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 de la région.

3- Toitures

Les toitures des constructions existantes dans l'environnement doivent comporter plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent présenter une toiture d'un ou plusieurs versants de pentes supérieures à 10° 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.

4 – Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit être réalisée en tuiles plates traditionnelles (50 à 80 unités /m²), en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte brun rouge, brunie ou flammée, en ardoises, en zinc pré-patiné, en chaume ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

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.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les autres matériaux sont autorisés.

Pour les abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés la tôle nervurée pré peinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile, les bardeaux d'asphalte et le bois.

5- Lucarnes, châssis de toiture

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

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.

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

De plus, les châssis de toiture ne devront pas être placés en saillie par rapport au nu des versants.

6– Clôtures

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

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

Les clôtures autorisées le long des voies sont :

- Les murs pleins (pierre ou matériaux enduits) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de 0,20 m d'épaisseur minimum. Les enduits seront d'aspect identique aux constructions.
- les clôtures à claire-voie (exemple : grillage ou treillage, mur bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de marivaudages...) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,80 m de hauteur maximum,
- les haies vives maintenues à 1,80 m de hauteur maximum seront réalisées avec des essences locales. La plantation de résineux (thuyas) sera proscrite.

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

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures (murs ou autres) ne pourra excéder 1,80 m.

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 masqués, dans la mesure du possible, afin de ne pas être trop 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 Ub 12 –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 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

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

Il est défini ci-après par fonctions :

Constructions à usage d'habitat :

Deux places de stationnement seront aménagées par logement sur la propriété, à l'exception des constructions à usage locatif financées avec un prêt aidé par l'État où une seule place sera exigée.

Construction à usage de bureaux

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

Constructions à usage d'activité artisanale

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

Salles de spectacle ou de réunion, Hôtels-Restaurants : des places de stationnement seront aménagées et leur nombre sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil.

ARTICLE Ub 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les 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. La plantation de résineux est à proscrire.

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

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le troène et le houx, etc., à l'exclusion de résineux et en particulier de thuyas.
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, le peuplier, à l'exclusion des résineux type sapin, mélèze, cèdre, ...

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 3: ZONE UE

ZONE D'EQUIPEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue correspond aux principaux équipements à vocation collective.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur Uebr correspond à la partie de la zone Ue exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans.

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 constructions si les installations prévues sont en lien avec le caractère de la zone ou avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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.

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m 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 de collecte des ordures ménagères, 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 directement au réseau de distribution d'eau potable. Un branchement unique par logement ou activité est obligatoire.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Un branchement unique par logement ou activité est obligatoire.

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.

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.).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE Ue5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE Ue7 - 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 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**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.

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 masqués, dans la mesure du possible, afin de ne pas être trop 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 UE12 – STATIONNEMENT

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

Il est défini ci-après par fonction :

Construction à usage de bureaux

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

Construction à usage d'activité artisanale

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

ARTICLE UE13 - 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, le troène et le houx, etc., à l'exclusion de résineux et en particulier de thuyas.
- Pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, le peuplier, à l'exclusion des résineux type sapin, mélèze, cèdre,....

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

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE UE 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 4 : 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.

Les secteurs 1AUbr correspondent à la partie de la zone 1AU exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans.

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 :

- les constructions destinées à l',
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont autorisées :

- Les constructions à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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. Pour les constructions neuves, une plate-forme d'attente horizontale de 3 m en retrait de l'alignement et située entre l'espace privé et la voie publique sera obligatoire.

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

Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m 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 de collecte 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 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou logement nécessitant une installation en eau doit être raccordée directement au réseau de distribution d'eau potable. Un branchement unique par logement est obligatoire.

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. Un branchement unique par construction ou activité est impératif.

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.

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.).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, soit en recul avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

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

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

Article non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de l'unité foncière existante.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

La hauteur des abris de jardin à l'égout du toit est limitée à 2 m.

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

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

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

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**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 ».

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 d'aspect traditionnel (pierre, brique, bois,...).

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert, 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 des constructions principales doivent comporter plusieurs versants de pentes comprises entre 35° et 45°. Les matériaux de couverture pourront être en ardoises, en zinc pré-patiné, en chaume ou en tuiles plates petit moule (50 à 80 unités au m²) de teinte brun rouge, brunie ou flammée.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent présenter une toiture d'un ou plusieurs versants de pentes supérieures à 10° ou une toiture terrasse.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, tous les matériaux sont autorisés.

Pour les abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés la tôle nervurée pré peinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile, les bardeaux d'asphalte et le bois.

4- Clôtures

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

Les clôtures autorisées le long des voies sont :

- des murs pleins de 1,80 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum,
- les clôtures à claire-voie (exemple : grillage ou treillage, mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudages...) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,50 m de hauteur maximale,
- les haies vives maintenues à 1,80 m de hauteur maximale réalisées avec des essences locales. La plantation de résineux (thuyas) sera proscrite.

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

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures (murs ou autres) ne pourra excéder 1,80 m.

5- Stockage des déchets

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

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être masqués, dans la mesure du possible, afin de ne pas être trop 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 1AU12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Constructions à usage d'habitat :

Deux places de stationnement seront aménagées par logement, à l'exception des constructions à usage locatif financées avec un prêt aidé par l'État.

Pour les autres constructions :

Article non réglementé

Dans le cadre d'opération d'ensemble, une place de stationnement visiteur sera aménagée par logement créé sur les espaces collectifs.

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 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

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, le troène et le houx, etc., à l'exclusion de résineux et en particulier de thuyas.
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, le peuplier, à l'exclusion des résineux type sapin, mélèze, cèdre,....

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 1AU 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUe

ZONE D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE EQUIPEMENT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe 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.

Le secteur 1AUei correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : les constructions et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.3).

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AUe est destinée prioritairement aux équipements publics.

Les secteurs 1AUebr correspondent à la partie de la zone 1AU exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris -Chartres – Le Mans.

ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- 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,

Dans le secteur 1AUei, se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

ARTICLE 1AUe3 –ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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. Pour les constructions neuves, une plate-forme d'attente horizontale de 3 m en retrait de l'alignement et située entre l'espace privé et la voie publique sera obligatoire.

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

Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m 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 de collecte 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 1AUe4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou logement nécessitant une installation en eau doit être raccordée directement au réseau de distribution d'eau potable. Un branchement unique par logement est obligatoire.

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. Un branchement unique par construction ou activité est impératif.

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.

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.).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE 1AUe5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 1AUe7 - 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 m.

ARTICLE 1AUe8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUe9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUe10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUe11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**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.

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 masqués, dans la mesure du possible, afin de ne pas être trop 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 1AUe12 –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 :

Construction à usage de bureaux

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

ARTICLE 1AUe13 - 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, le troène et le houx, etc., à l'exclusion de résineux et en particulier de thuyas.
- Pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, le peuplier, ... à l'exclusion des résineux type sapin, mélèze, cèdre,....

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

ARTICLE 1AUe14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUe15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 1AUe16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT A LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE

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

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 2AU constitue une réserve foncière à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.

ARTICLE 2AU1 - 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 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Une implantation en limite du domaine public est autorisée pour les équipements publics d'infrastructure.

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

Une implantation en limites séparatives est 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 DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 2AU 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 7 : 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.

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.

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

Sont autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

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

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

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

2- Voirie

Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m 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 de collecte 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 ou logement nécessitant une installation en eau doit être raccordée directement au réseau de distribution d'eau potable. Un branchement unique par logement ou activité est obligatoire.

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. Un branchement unique par logement ou activité est obligatoire.

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.

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.).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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 m pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ~~et pour des éléments ponctuels.~~
- 6 m pour les autres constructions.

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 couleurs violentes et brillantes sont interdites.

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.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 8 : ZONE N

ZONE NATURELLE

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 et aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI (voir annexe n°8.3).

Le secteur Nbr correspond 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 Ne correspond à la zone d'équipements
- Le secteur Nh correspond aux écarts situés au sein de la zone naturelle
- Le secteur Ns correspond au secteur de stockage de déchets inertes

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.

ARTICLE N1 - 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 N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dispositions générales

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Dans les secteurs Ni, Nei, Nhi se reporter aux dispositions du règlement du PPRI.

2 Dispositions particulières

Sont autorisées

2.1- Secteur Ne

–les constructions et installations liées à l'aménagement des équipements collectifs.

2.2- Secteur Nh

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

A la date d'approbation du PLU :

- Les extensions autorisées ne devront pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction existante
- Les annexes autorisées ne devront pas dépasser une emprise au sol de 20m².

2.3- secteur Ns

–les aménagements conservatoires nécessaires au stockage de déchets inertes.

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

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

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

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

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

2- Voirie

Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 5 m 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 de collecte 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 ou logement nécessitant une installation en eau doit être raccordée directement au réseau de distribution d'eau potable, si ce dernier est disponible à proximité. Un branchement unique par logement ou par activité est obligatoire.

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. Un branchement unique par construction ou activité est obligatoire.

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.

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.).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE N5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

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

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives

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

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh et Ns, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de l'a superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**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 doivent s'intégrer à l'environnement.

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, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale, en particulier dans le site inscrit au patrimoine : Vallée de l'Eure.

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

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.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

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

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

LEXIQUE

Accès : L'accès est un espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

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*** 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 entre l'unité foncière assiette du projet et l'emprise du domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

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.

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.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Cour :

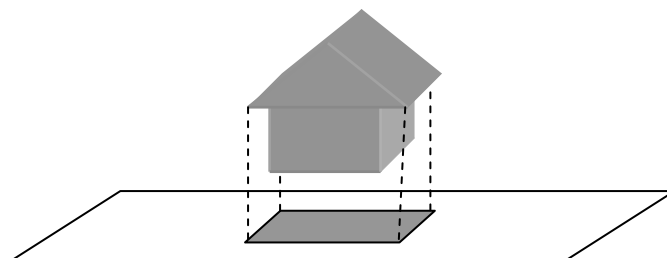
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

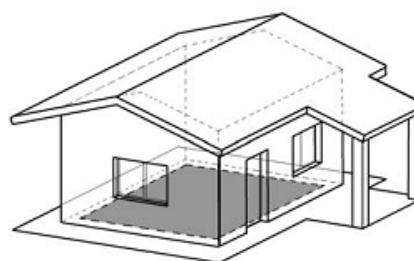
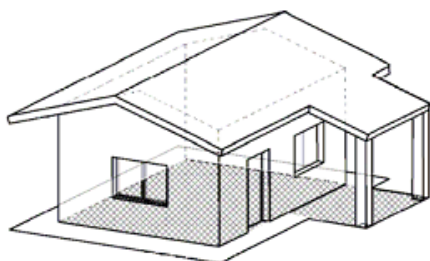
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

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.

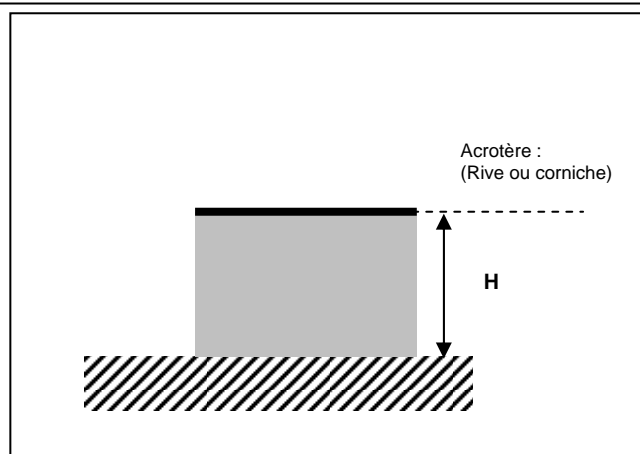
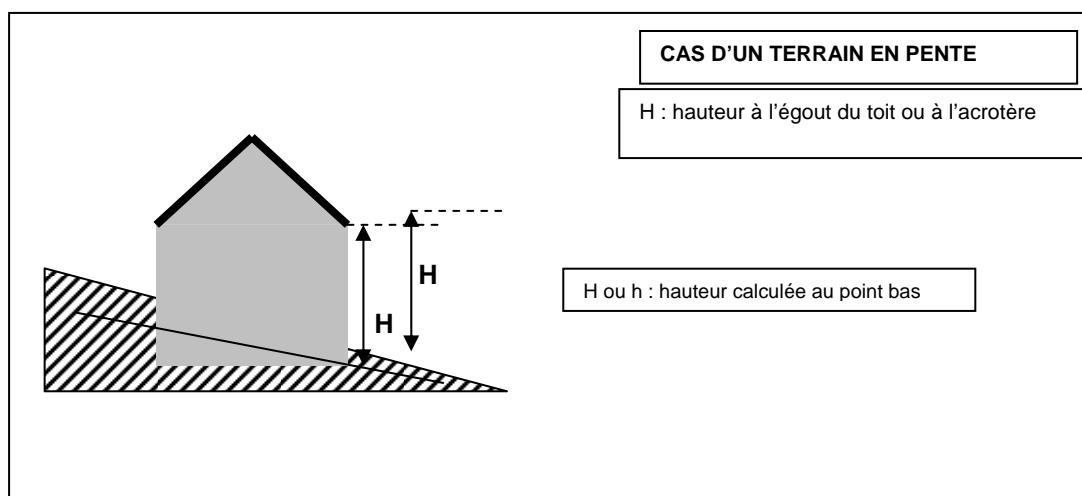
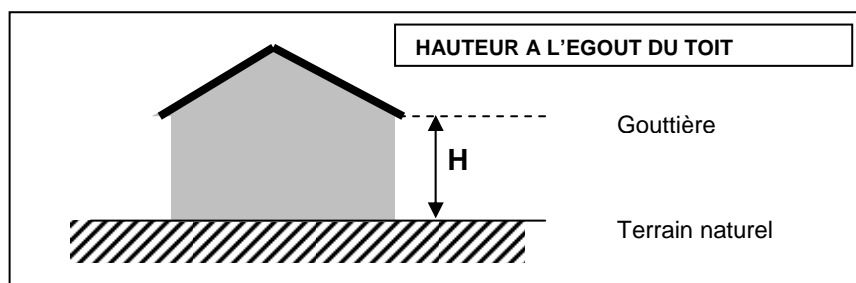
La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

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.

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.

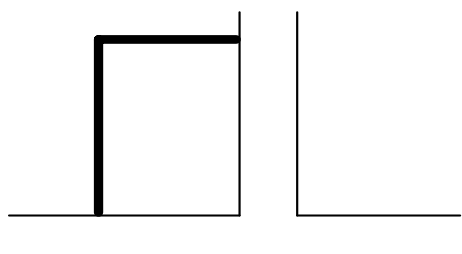
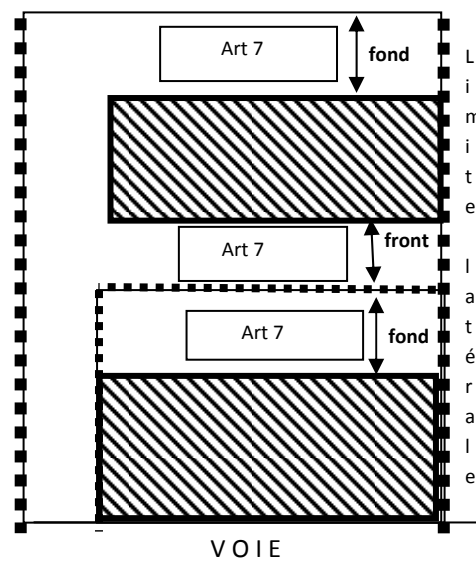


Fig 1

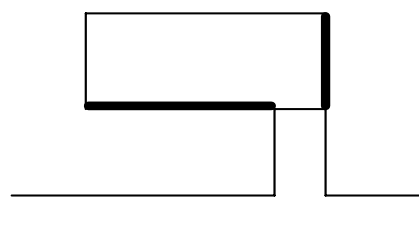


Fig 2

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).

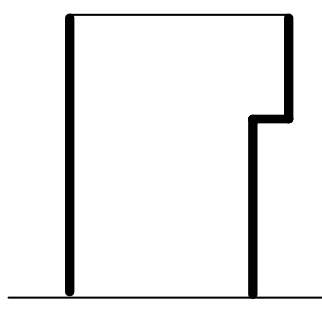


Fig 3

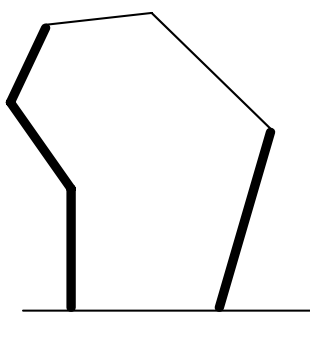


Fig 4

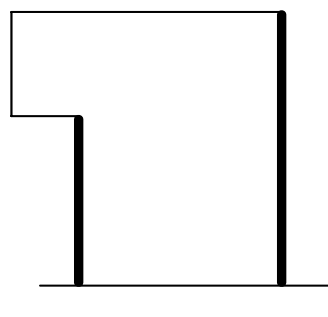


Fig 5

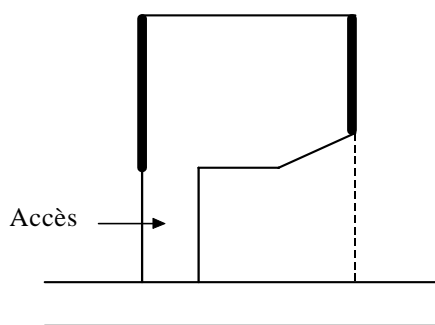


Fig 6

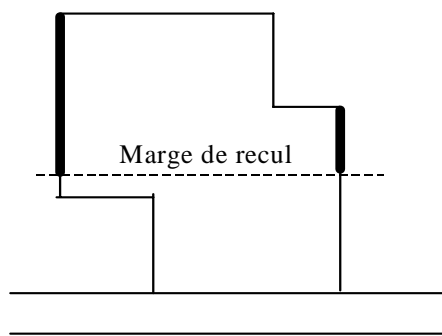


Fig 7

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 :

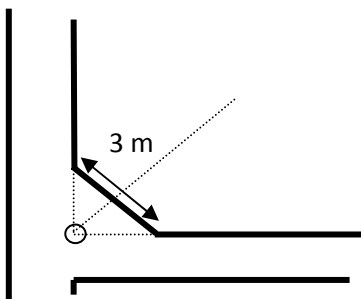
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

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.

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.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique de la voie ou de l'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, balcon exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

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. »

Unité foncière(ou terrain):

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.