

DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNE DE BERCHÈRES-SUR-VESGRE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine</p> <p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>Anne CAZABAT Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle</p> <p>■</p>	MODIFICATIONS :	905d
ÉLABORATION PRESCRITE EN DATE DU 24 JANVIER 2015 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 18 NOVEMBRE 2016 APPROUVÉ EN DATE DU 15 SEPTEMBRE 2017		

Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01 – www.be-aea.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS - Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier 18 000 BOURGES

SOMMAIRE

Glossaire	02
Titre 1 :	11
Zone Ua : centre ancien	12
Zone Ub : extensions du centre ancien	17
Zone Uh : hameau de la Ville l'Évêque	23
Zone Ut : ferme seigneuriale de la Ville l'Evêque	27
Titre 2 :	29
Zone 1AU : zone à urbaniser en priorité	30
Zone A : zone agricole	34
Zone N : zone naturelle et forestière	40

GLOSSAIRE

GLOSSAIRE

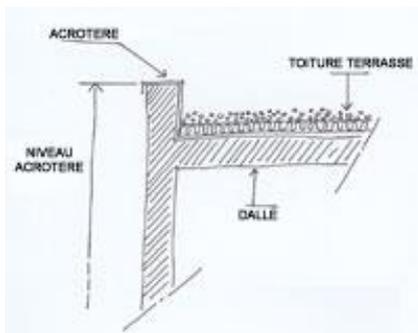
Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Abri de jardin : petite construction légère de moins de 8m², distinct du volume du bâtiment principal, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations

Arbres de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Accès : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Biomatériaux ou bâtiments biosourcés : Selon le décret du 19 avril 2012 : des matériaux d'origine végétale ou animale peuvent être utilisés lors de la construction de bâtiments. Ces matériaux sont communément qualifiés de «biomatériaux» ou de matériaux «biosourcés» : il s'agit notamment du bois et de ses dérivés, du chanvre, de la paille, de la plume ou de la laine de mouton.

Camping (HLL, camping car, caravanes) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière / ballastière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

Chaussée : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules. Article R110-2 du code de la route.

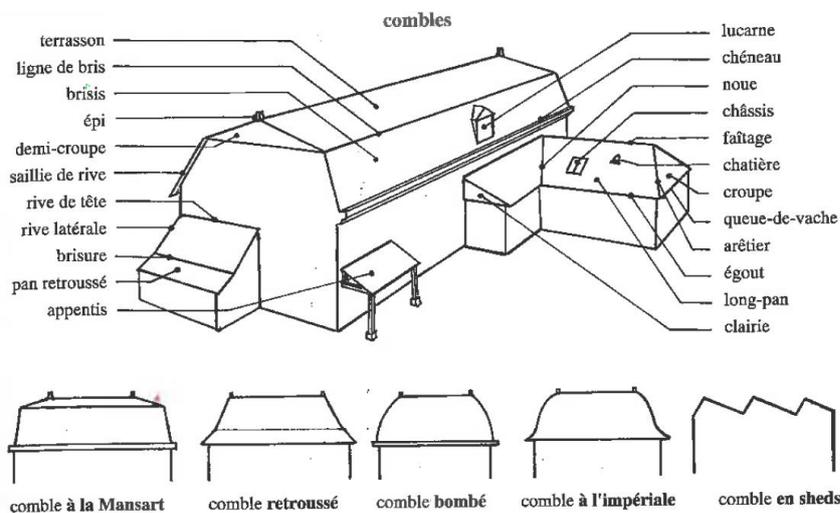
Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre 1er du titre II du livre 1er du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Combles : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat / dessin non contractuel, juste à titre d'illustration du vocabulaire technique



Composteur collectif : Mise à disposition pour un quartier d'habitation de contenants collectifs permettant de déposer les déchets organiques par famille.

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction enterrée : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

Construction principale : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Double vue : vue réciproque depuis chacune des constructions existantes ou à construire sur une même unité foncière.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

Egout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Éléments de biodiversité à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : Il s'agit de boisements, bosquets, arbres isolés ou autres ensembles à forte identité paysagère et de biodiversité, qui composent la trame verte sur le territoire et qui participent également à la qualité des espaces urbanisés comme poumons verts.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code l'urbanisme).

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Enduit beurré à fleur ou (à) Pierre vue : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement de la pierre, c'est-à-dire laissant à peine apparaître une partie des moellons non taillés qui émerge du mortier.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces boisés classés : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Selon l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à

des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Espaces libres : Surface au-dessus du sol non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Gaz à Effet de Serre (GES) : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO₂, et le méthane.

Habitat collectif : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public). On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Lit mineur : Le **lit mineur** d'un cours d'eau est la zone où les eaux s'écoulent en temps normal, lorsque le cours d'eau sort de son **lit mineur**, il envahit son **lit majeur**, provoquant des inondations.

Local accessoire (anciennement annexe): On considère comme local accessoire à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine...

Logement de fonction : Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les

raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication.

Lucarnes :

A croupe ou lucarne à la capucine : Lucarne à trois versants de toiture.



En bâtière : Lucarne à deux versants de toiture



Pendante, passante ou à foin : Lucarne à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout du toit et descendant légèrement sur la façade.



Rampante (ou chien couché) : Lucarne dont le toit possède un seul versant, incliné dans le même sens que la toiture du bâtiment mais avec une pente plus faible.



Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux

Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Mur gouttereau : Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est compté pour 3 mètres.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Ouvrages en saillie : Balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

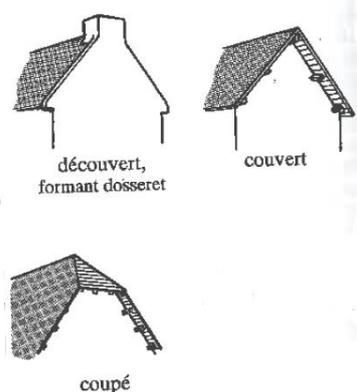
Ouvrage techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

Performances énergétiques : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables, le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien, octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (*source : CERTU*)

Pierre de pays : Pierres issues de carrières locales ou issues des épierrements de champs. Il s'agit donc d'un matériau local, que l'on trouve dans les bâtiments anciens. Ce matériau issu du sol présente des caractéristiques de couleurs et de durabilité qui constitue l'identité bâtie du territoire local ou « pays ».

Pignon : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

Plancher : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 1.00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées* ou pluviales*).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Préau : Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Serre : structure qui peut être parfaitement close, le plus souvent, la charpente d'une serre est faite d'acier et d'aluminium. Elle est étudiée de manière à offrir le minimum d'ombre portée. La couverture est translucide et généralement en verre, minéral ou synthétique, mais aussi en matière plastique (par exemple : film en polyéthylène, plaques semi-rigides PVC) rigide ou souple, généralement traité pour résister aux ultraviolets.

Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Simple vue : vue depuis un des deux bâtiments existants ou à construire sur une même unité foncière.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Stationnement aérien : Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergolas ou un préau.

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel : Le terrain naturel est celui qui existe à chaque point de mesure dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Unité de logement : Unité de logement : par unité de logement il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille. Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice versa.

Véranda : Construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrière. Des traitements de couverture différents peuvent être autorisés.

Verrière : Surface vitrée verticale de grande dimension située en façade d'une construction.

Verrière de toit : Surface vitrée de grande dimension située en toiture.

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

TITRE 1

ZONE Ua

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ua1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

Commerces et activités de services

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

- Bureau

ARTICLE Ua2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

Dans l'ensemble de la zone Ua

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation (hormis les locaux accessoires autorisés) dans les espaces de jardins et les espaces ouverts repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP.
- Toutes constructions nouvelles dans les ouvertures de cours repérées sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP.
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les exploitations agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- Le camping sous quelque forme que ce soit.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Place de l'église, le changement de destination des activités commerciales existantes. Leur transformation en logement est interdite.

Autorisations sous conditions

Dans l'ensemble de la zone Ua

- Les aménagements des constructions et installations existantes, dont la destination et les activités ne sont pas envisagés dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires.
- Les locaux accessoires à l'activité à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage selon les normes en vigueur ;
 - qu'elles soient liées à l'activité et à la vie de la zone ;

- que l'aspect des constructions soit compatible avec l'aspect général de la zone et le milieu environnant ;
- que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- Les constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils s'intègrent dans le cadre environnant ;
- Les locaux accessoires à l'habitation* à condition qu'ils aient une surface de plancher cumulée maximale de 55 m².

Dans les secteurs Uai

- L'extension des constructions de toute nature, à condition qu'elle ne fasse pas obstacles à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux et qu'elle ait une surface de plancher maximale de 20 m².
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne fassent pas obstacles à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone Ua est située en totalité dans le périmètre de l'AVAP, se référer également à son règlement.

ARTICLE Ua3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie

Pour les éléments bâtis repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP, préserver les implantations existantes (alignement* ou retrait) ;

Dans l'ensemble de la zone Ua, y compris les secteurs Uai

- Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives ;
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de 3 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux accessoires* de moins de 8 m², cependant ceux-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public, hors venelles.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

2. Alignement sur voie

Dans l'ensemble de la zone Ua, y compris les secteurs Uai

Pour les éléments bâtis repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP, préserver les implantations existantes (alignement* ou retrait) ;

Dans la zone Ua

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ;
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses.
- pour les locaux accessoires d'une superficie maximale de 8 m²,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.

3. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone Ua

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable (compté pour 3 mètres) ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ;
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ;
- En cas de réalisation de locaux accessoires* :
 - de moins de 8 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 3.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 8 et 20 m²: en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 4.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 20 et 55 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage sera au maximum de 5.00 m par rapport au niveau du sol naturel, si le bâtiment est en majorité vitré. Dans tout autre cas la hauteur au point le plus haut sera maximum de 1.50 m.

ARTICLE Ua4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation au contexte

Dans l'ensemble de la zone Ua, à l'exception des secteurs Uai :

- Implanter les nouveaux bâtis dans le respect de la topographie, selon les courbes de niveau ;
- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

Dans les secteurs Uai

- Les sous-sols sont interdits ;
- Dans une bande de 15.00 mètres de part et d'autre du lit mineur de la Vesgre, toute construction est interdite.
- Les exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions existantes ;
- Les clôtures ne doivent pas compromettre l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;

2. Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le volume annexe étant toujours d'un volume inférieur à celui de la construction principale.
- La distance séparant les ouvertures éclairant des constructions non contigües, mesurée perpendiculairement à l'ouverture, sera au minimum de 8.00 m en double vue et de 4.00 m en simple vue.

ARTICLE Ua5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Taux d'espace en pleine terre

La zone Ua est située en totalité dans le périmètre de l'AVAP, se référer à son règlement. De nombreux jardins sont identifiés dans l'AVAP comme devant être préservés, il n'est donc pas proposé de taux d'espace en pleine terre dans cette zone.

2. Prescriptions végétales

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations d'essences locales en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés .
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Les espaces de stationnement doivent être traités en matériaux perméables, sauf impossibilité dûment justifiée ;
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de construction publique, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et R.113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé sur la parcelle :

- Une place de stationnement par construction et par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondie à la fraction supérieure).
- En cas de changement de destination d'un bâtiment pour création d'habitat : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'habitat créée. (arrondie à la fraction supérieure).
- En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux :
 - Un local vélo ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ua7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point ;

ARTICLE Ua8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Assainissement – eaux usées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, selon les dispositions précisées dans le règlement du service public d'Assainissement Collectif de l'Agglo du Pays de Dreux.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol, et pour garantir la gestion séparée des eaux pluviales décrite ci-après.
Les chutes d'eaux usées doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - • un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - • et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

Energies éoliennes

- Les éoliennes domestiques sont interdites.

ZONE Ub

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ub1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

Commerces et activités de services

Artisanat et commerce de détail

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

Entrepôt

ARTICLE Ub2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation (hormis les locaux accessoires autorisés) dans les espaces de jardins et les espaces ouverts repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP.
- Le camping sous quelque forme que ce soit.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

De plus dans les secteurs Ubi

- Toute construction nouvelle détachée du bâti existant.

Autorisations sous conditions

- Les aménagements des constructions et installations existantes, dont la destination et les activités ne sont pas envisagés dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale et qu'ils soient implantés dans la continuité des bâtiments existants ;
- L'artisanat si cette activité ne génère pas de nuisance sonore ou visuelle et n'émet aucune odeur particulière.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux accessoires à l'habitation* à condition qu'ils aient une surface de plancher cumulée maximale de 55 m².
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de biodiversité à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

Dans les secteurs Ubi

- Les clôtures, à condition qu'elles ne compromettent pas l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement ... et à condition qu'ils ne fassent pas obstacles à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone Ub est située, à l'exception du secteur limitrophe avec la commune de Boissets dans le périmètre de l'AVAP, se référer également à son règlement.

ARTICLE Ub3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie (= emprise au sol)

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, corps principal et locaux accessoires, tous débords et surplombs inclus. Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximal autorisé de la surface de l'emprise au sol de toutes les constructions (locaux accessoires compris) sur la superficie de leur terrain d'assiette.
- Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :
 - Les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et les simples débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien
 - Les terrasses qui ne présentent pas de surélévation de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel
 - Les rampes d'accessibilité handicapée et les escaliers extérieurs.
- Dans l'ensemble de la zone Ub, l'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la superficie du terrain d'assiette.
- **Pour le secteur Ub de la Ville l'Evêque et le lotissement Rue de Rouvres**, les implantations devront respecter les zones d'implantation des constructions définies au plan de zonage.

2. Alignement sur voie

- Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et aux emprises publiques afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.
- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, les portails d'accès doivent être également édifiés en recul, afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle.
- **Pour le secteur Ub de la Ville l'Evêque et le lotissement Rue de Rouvres**, les implantations devront respecter les zones d'implantation des constructions définies au plan de zonage.

3. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone Ub

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 4.50 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée + comble) ou 9.00 mètres au faîtage.
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;
- En cas de réalisation de locaux accessoires* :
 - de moins de 8 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 3.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 8 et 20 m²: en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 4.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 20 et 55 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faitage sera au maximum de 5.00 m par rapport au niveau du sol naturel, si le bâtiment est en majorité vitré. Dans tout autre cas la hauteur au point le plus haut sera maximum de 1.50 m.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Ub4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation au contexte

- Implanter les nouveaux bâtis dans le respect de la topographie, selon les courbes de niveau ;
- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

Dans la zone Ub, sont interdits

- Les sous-sols rehaussant les rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ;
- Les sous-sols desservis par des rampes de garage ;

Dans les secteurs Ubi, sont interdits

- Les sous-sols ;

2. Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le volume annexe étant toujours d'un volume inférieur à celui de la construction principale.
- La distance séparant les ouvertures éclairant des constructions non contigües, mesurée perpendiculairement à l'ouverture, sera au minimum de 8.00 m en double vue et de 6.00 m en simple vue.
- **Pour le secteur Ub de la Ville l'Evêque et le lotissement Rue de Rouvres**, les implantations devront respectées les zones d'implantation des constructions définies au plan de zonage.

3. Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitation et restauration d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales, exceptées les entrées de garages, les vitrines commerciales et les baies sans allège ;
- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits qui ne sont pas comprises entre 35° et 50° ;
- Toutes les lucarnes étrangères à la région ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- Les souches de cheminées réalisées en matériaux non traditionnels ;

2.2 Bâtiments principaux, annexes et bâtiments d'activités :

Matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures, forme et matériaux sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- Les murs bahuts supérieurs à 0.50 m ;
- Les clôtures pleines ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore et les systèmes de brises vues d'origine non végétale.

2.4 Locaux accessoires, sont interdits :

- Les constructions réalisées à partir de matériaux autres que ceux employés de manière traditionnelle ;

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas » :

- Sont interdits les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Sont préconisés les ossatures constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

ARTICLE Ub5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Taux d'espace en pleine terre

- Préserver 50% de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable* ;

2. Prescriptions végétales

- Les espaces libres situés entre la construction principale et l'alignement de la voie desservant la parcelle doivent être aménagés en jardin d'agrément (pelouse, arbustes d'ornement, massif, haie) et/ou en espace de stationnement.

- Les espaces de stationnement doivent être traités en matériaux perméables, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations d'essences locales en nombre au moins équivalent ;
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales. Les thuyas et cyprès sont interdits.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de construction publique, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de biodiversité à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et R.113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé sur la parcelle :

- Une place de stationnement par construction à usage d'habitation et par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondie à la fraction supérieure), avec un minimum de 2 places par construction ;
- Pour le lotissement « Rue de Rouvres », 3 places de stationnement par logement dont une couverte.
- En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux :
 - Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ub7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- En double sens, la voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà ;
- En sens unique, la voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3.50 m jusqu'à 10 constructions + 1m 50 de circulation douce ;

Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point.

ARTICLE Ub8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Assainissement – eaux usées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, selon les dispositions précisées dans le règlement du service public d'Assainissement Collectif de l'Agglo du Pays de Dreux.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol, et pour garantir la gestion séparée des eaux pluviales décrite ci-après.
Les chutes d'eaux usées doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à leur infiltration doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.
- Inciter à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires, dans le respect des dispositions de l'arrêté ministériel du 21/08/08 qui régit les conditions de récupération des eaux de pluie et leurs usages.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

Energies éoliennes

- Les éoliennes domestiques sont interdites.

ZONE Uh

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uh1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

Commerces et activités de services

Artisanat et commerce de détail

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

ARTICLE Uh2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, (hormis les locaux accessoires autorisés*), dans les espaces de jardins et les espaces ouverts repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP.
- Toutes constructions nouvelles dans les ouvertures de cours repérées sur la carte des qualités architecturales et paysagères de la servitude AVAP.
- Toutes constructions principales nouvelles en dehors de la zone d'implantation des constructions mentionnées sur le plan de zonage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- Le camping sous quelque forme que ce soit.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

Autorisations sous conditions

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux accessoires à l'habitation à condition qu'ils aient une surface de plancher cumulée maximale de 55 m².

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone Uh est située en totalité dans le périmètre de l'AVAP, se référer également à son règlement.

ARTICLE Uh3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, dans la zone d'implantation des constructions mentionnées sur le plan de zonage ;
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de 3 mètres, pour tout point de la construction.

2. Alignement sur voie

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, dans la zone d'implantation des constructions mentionnées sur le plan de zonage ;
- Sur la rue des Millerus, les portails doivent être aménagés en retrait afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur chaque parcelle, celui-ci doit être au moins de 3.00 m, mesuré depuis le domaine public.

3. Hauteur

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable (compté pour 3 mètres) ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 9.00 m au faîtage ou aux acrotères des superstructures ;
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;
- En cas de réalisation de locaux accessoires* :
 - de moins de 8 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 3.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 8 et 20 m²: en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 4.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 20 et 55 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faitage sera au maximum de 5.00 m par rapport au niveau du sol naturel, si le bâtiment est en majorité vitré. Dans tout autre cas la hauteur au point le plus haut sera maximum de 1.50 m.

ARTICLE Uh4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation au contexte

- Implanter les nouveaux bâtis dans le respect de la topographie, selon les courbes de niveau ;
- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

2. Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le volume annexe étant toujours d'un volume inférieur à celui de la construction principale.

- La distance séparant les ouvertures éclairant des constructions non contiguës, mesurée perpendiculairement à l'ouverture, sera au minimum de 8.00 m en double vue et de 6.00 m en simple vue.

ARTICLE Uh5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Taux d'espace en pleine terre

De nombreux jardins sont identifiés dans l'AVAP comme étant à préserver, il n'est donc pas proposé de taux d'espace en pleine terre dans cette zone.

2. Prescriptions végétales

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations d'essences locales en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés ;
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de construction publique, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et R.113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uh6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé sur la parcelle :

- Une place de stationnement par construction à usage d'habitation et par tranche de 60 m² de surface de plancher. ;
- En cas de constructions à destination de bureaux :
 - Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uh7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- En double sens, la voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà ;
- En sens unique, la voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3.50 m jusqu'à 10 constructions + 1m 50 de circulation douce ;

Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1,50 m en tout point ;

ARTICLE Uh8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Assainissement – eaux usées

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci,

- L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol, et pour garantir la gestion séparée des eaux pluviales décrite ci-après.
Les chutes d'eaux usées doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à leur infiltration doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.
- Inciter à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires, dans le respect des dispositions de l'arrêté ministériel du 21/08/08 qui régit les conditions de récupération des eaux de pluie et leurs usages.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,

Energies éoliennes

- Les éoliennes domestiques sont interdites.

ZONE Ut

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ut1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

Logement, hébergement et locaux accessoires

Commerces et activités de services

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement touristique

ARTICLE Ut2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

- Toutes constructions et extensions nouvelles quelques soit la destination y compris les locaux accessoires ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

Autorisations sous conditions

- La réhabilitation et/ou la restauration des constructions existantes à condition qu'elles respectent le caractère architectural ;
- Les aménagements nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et d'hébergements ouverts au public ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone Ut est située en totalité dans le périmètre de l'AVAP, se référer également à son règlement.

ARTICLE Ut3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie

- Les implantations existantes doivent être maintenues ;
- Toute construction neuve y compris les locaux accessoires et/ou extension sont interdites, maintien de l'emprise bâtie existante à la date d'application du présent PLU.

2. Alignement sur voie

- Les implantations existantes doivent être maintenues ;

3. Hauteur

- La hauteur des constructions existantes doit être maintenue ;

ARTICLE Ut4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

La zone Ut est située en totalité dans le périmètre de l'AVAP, se référer à son règlement.

ARTICLE Ut5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions végétales

Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation sur le hameau de la Ville l'Evêque, une haie champêtre devra être plantée en limite du futur parking paysagé ;

ARTICLE Ut6 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les parcs de stationnement seront paysagés

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ut7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le changement de destination ne devra pas entraîner la création de nouveaux réseaux.

Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à leur infiltration doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.
- Inciter à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires, dans le respect des dispositions de l'arrêté ministériel du 21/08/08 qui régit les conditions de récupération des eaux de pluie et leurs usages.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,

Energies éoliennes

- Les éoliennes domestiques sont interdites.

TITRE 2

ZONE 1AU

La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont les principes s'imposent à tous pétitionnaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

Commerces et activités de services

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

- Bureau
- Entrepôt

ARTICLE 1AU2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

- Les constructions isolées ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- Le camping pratiqué isolément et la création d'hébergement touristique de tous types ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Autorisations sous conditions

La zone 1AU est réservée pour la création d'opérations favorisant la mixité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout ou partie de la zone visée, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique ;
- Les locaux accessoires à l'habitation* à condition qu'ils aient une surface de plancher cumulée maximale de 55 m².

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone 1AU est située en totalité dans le périmètre de l'AVAP, se référer également à son règlement.

ARTICLE 1AU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Alignement sur voie

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, les portails d'accès pourront également être édifiés en recul, afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle.

2. Hauteur

- Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 4.50 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée + comble) ;
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;
- En cas de réalisation d'annexes* :
 - de moins de 8 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 3.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 8 et 20 m²: en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 4.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 20 et 55 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faitage sera au maximum de 5.00 m par rapport au niveau du sol naturel, si le bâtiment est en majorité vitré. Dans tout autre cas la hauteur au point le plus haut sera maximum de 1.50 m.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AU4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation au contexte

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions principales lorsqu'elles sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, doivent respecter un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

2. Composition entre les volumes

- La distance séparant les ouvertures éclairant des constructions non contiguës, mesurée perpendiculairement à l'ouverture, sera au minimum de 8.00 m en double vue et de 6.00 m en simple vue.

ARTICLE 1AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Taux d'espace en pleine terre

- Préserver 60% de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable* ;

2. Prescriptions végétales

- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés conformément aux orientations d'aménagements et de programmation ;
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Les circulations douces seront réalisées en matériaux stabilisés, les passages automobiles traversant ces circulations douces pourront cependant être réalisés différemment.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de construction publique :
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente doit être prévu ;

ARTICLE 1AU6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé :

- Sur la parcelle, au minimum 3 places par logement dont une couverte.
- Sur l'emprise de l'opération d'ensemble, une place visiteurs pour 3 logements.
- En cas de constructions à destination de bureaux :
 - Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- En double sens, la voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà ;
- En sens unique, la voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3.50 m jusqu'à 10 constructions + 1m 50 de circulation douce ;

Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1,50 m en tout point ;

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Assainissement – eaux usées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, selon les dispositions précisées dans le règlement du service public d'Assainissement Collectif de l'Agglo du Pays de Dreux.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol, et pour garantir la gestion séparée des eaux pluviales décrite ci-après.
Les chutes d'eaux usées doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à leur infiltration doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.
- Inciter à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires, dans le respect des dispositions de l'arrêté ministériel du 21/08/08 qui régit les conditions de récupération des eaux de pluie et leurs usages.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - • un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - • et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

Energies éoliennes

- Les éoliennes domestiques sont interdites.

ZONE A

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ap et Ae

Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les activités de diversification rattachées à la production ou à la transformation de la production de l'exploitation.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitation, logement et locaux accessoires

Dans les secteurs Ae

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

- **Dans l'ensemble de la zone A sont interdites** toutes occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole ou non mentionnées à l'article A1.
- **De plus en secteurs Ap**, sont interdites toutes constructions neuves.

Autorisations sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées :
 - Soit à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation existants à la date d'approbation du présent PLU et dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg ou du hameau de la Ville l'Evêque, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
 - Soit dans l'enveloppe bâtie d'un des bâtiments principaux d'exploitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Dans le cas de l'implantation d'un nouveau siège d'exploitation, conserver les modes d'implantation traditionnelle et respecter l'orientation traditionnelle du bâti parallèlement aux courbes de niveaux ;

- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires et liés à l'activité agricole, hors zones inondables et/ou humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement ;
- La réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de biodiversité à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- Une seule extension de 20% des bâtiments d'habitation existants.
- La construction de locaux accessoires dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 10 m du bâtiment principal et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 55 m² (y compris piscines).

Dans les secteurs Ae :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des secteurs (cimetière et parc de loisirs) ;

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone A est partiellement située dans le périmètre de l'AVAP, se référer au document graphique de l'AVAP et à son règlement en fonction de la localisation du projet.

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie

Dans les secteurs Ae, l'emprise bâtie maximum est fixée à 20 % de l'unité foncière* plafonnée à 50 m² de surface de plancher maximum.

2. Alignement sur voie

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs locaux accessoires peuvent être édifiées en limite ou en retrait, dans ce dernier cas, la distance sera au minimum de 3.00 m, pour tout point de la construction.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait* avec un minimum de 2.50 m.

3. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ap :

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m ;
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel :
 - Sans objet pour les bâtiments à usage agricole,
 - ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.
 - En cas de réalisation de locaux accessoires à l'habitation* :
 - de moins de 8 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 3.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 8 et 20 m²: en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 4.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 20 et 55 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faitage sera au maximum de 5.00 m par rapport au niveau du sol naturel, si le bâtiment est en majorité vitré. Dans tout autre cas la hauteur au point le plus haut sera maximum de 1.50 m.

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation au contexte

- Implanter les nouveaux bâtis dans le respect de la topographie, selon les courbes de niveau ;
- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

2. Composition entre les volumes

- La distance séparant les ouvertures éclairant des constructions non contigües, mesurée perpendiculairement à l'ouverture, sera au minimum de 8.00 m en double vue et de 6.00 m en simple vue.

3. Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.
- Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitation et restauration d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Bâtiments, extensions et locaux accessoires à usage agricole, Forme et Matériaux sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;
- Les couvertures dont la couleur n'est pas celle de l'ardoise ou de la tuile ;
- Les souches de cheminées réalisées en matériaux non traditionnels ;

Bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires, Forme et Matériaux sont interdits :

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales (proportion 1/3 plus haute que large), exceptées les entrées de garages, les baies sans allège ;
- Les pentes de toits inférieures à 45° et supérieure à 50°, sauf dans le cas d'extension ou de la réalisation de jardins d'hiver ou vérandas ;
- Toutes les lucarnes étrangères à la région ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

Clôtures, forme et matériaux sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore et les systèmes de brises vues d'origine non végétale.

Locaux accessoires de moins de 20 m², sont interdits :

- Les constructions réalisées à partir de matériaux autres que ceux employés de manière traditionnelle ;

ARTICLE A5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations d'essences locales de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de biodiversité à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et R.113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A6 – STATIONNEMENT

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès des véhicules

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point ;

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

Assainissement

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, selon les dispositions précisées dans le règlement du service public d'Assainissement Collectif de l'Agglo du Pays de Dreux.
- La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci,

- L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un

système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol, et pour garantir la gestion séparée des eaux pluviales décrite ci-après.

Les chutes d'eaux usées doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration, traitement...).
- Inciter à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires, dans le respect des dispositions de l'arrêté ministériel du 21/08/08 qui régit les conditions de récupération des eaux de pluie et leurs usages.

ZONE N

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nt et Nj

Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitation : logements et locaux accessoires

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'application du présent PLU et la construction de nouveaux locaux accessoires* dès lors que ces extensions ou locaux accessoires* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - que la surface créée en cas d'extensions ne dépasse pas 20% de la surface existante.
 - que les locaux accessoires* soient implantées à une distance maximale de 10 m du bâtiment d'habitation et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 55 m².

Dans les secteurs Nt

Habitation : logements et locaux accessoires

Commerces et activités de service

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Dans les secteurs Nj

Habitation : locaux accessoires

Seuls sont autorisés les locaux accessoires à l'habitation.

ARTICLE N2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N1.

De plus dans les secteurs Ni

- les sous-sols ;
- toutes constructions dans une bande de 15.00 mètres de part et d'autre du lit mineur de la Vesgre ;

Autorisations sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ni, Nj et Nt :

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- Une seule extension de 20% des bâtiments d'habitation existants.
- La construction de locaux accessoires dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 10 m du bâtiment principal et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 55 m².
- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des cours d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone ;
- La réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient destinés à la lutte contre l'incendie ou à une activité économique (irrigation, pisciculture), hors zones inondables et/ou zones humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de biodiversité à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

Dans les secteurs Ni :

- Les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions existantes ;
- Les clôtures, à condition qu'elles ne compromettent pas l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- Les aménagements des bâtiments et installations existants à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;

Dans les secteurs Nj :

- La construction de locaux accessoires à l'habitation à condition que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 55 m².

Dans les secteurs Nt :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités touristiques, culturelles et d'hébergement ou liées au fonctionnement de ces dernières et qu'elles ne dépassent pas 200 m².
- Le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation pour y accueillir des activités touristiques, culturelles et d'hébergements ;
- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de la surface existante, surface pouvant être portée à 50 m² de surface de plancher pour toutes constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher à la date d'application du présent P.L.U.).

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone N est partiellement située dans le périmètre de l'AVAP, se référer au document graphique de l'AVAP et à son règlement en fonction de la localisation du projet.

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie

L'emprise au sol maximum est fixée à

- * 20% de l'unité foncière dans les secteurs Nt, dans la limite des dispositions de l'article N2
- * 55 m² dans les secteurs Nj.

2. Alignement sur voie

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs locaux accessoires peuvent être édifiées en limite ou en retrait, dans ce dernier cas, la distance sera au minimum de 3.00 m, pour tout point de la construction.
- Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 3 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait* avec un minimum de 2.50 m.

3. Hauteur

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m ;
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 6.00 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.
 - En cas de réalisation de locaux accessoires* :
 - de moins de 8 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 3.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 8 et 20 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 4.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
 - entre 20 et 55 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage sera au maximum de 5.00 m par rapport au niveau du sol naturel, si le bâtiment est en majorité vitré. Dans tout autre cas la hauteur au point le plus haut sera maximum de 1.50 m.

Dans les secteurs Nj :

- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 4.50 m au faîtage*.

ARTICLE N4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Adaptation au contexte

- Implanter les nouveaux bâtis dans le respect de la topographie, selon les courbes de niveau ;
- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

2. Composition entre les volumes

- La distance séparant les ouvertures éclairant des constructions non contiguës, mesurée perpendiculairement à l'ouverture, sera au minimum de 8.00 m en double vue et de 6.00 m en simple vue.

3. Aspect extérieur, pour l'ensemble de la zone N et le secteur Nt non couvert par l'AVAP

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier, en annexe 1 du présent document.
- Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitation et restauration d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Bâtiments principaux, extensions et locaux accessoires de plus de 20 m². Forme et matériaux, sont interdits

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales (proportion 1/3 plus haute que large), exceptées les entrées de garages, les baies sans allège ;
- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits inférieures à 45° et supérieure à 50°, sauf dans le cas d'extension ou de la réalisation de jardins d'hiver ou vérandas ;
- Toutes les lucarnes étrangères à la région ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

Clôtures, forme et matériaux sont interdits

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore et les systèmes de brises vues d'origine non végétale.

Locaux accessoires de moins de 20 m², sont interdits

- Les constructions réalisées à partir de matériaux autres que ceux employés de manière traditionnelle ;

ARTICLE N5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations d'essences locales en nombre au moins équivalent ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de biodiversité à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et R.113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N6 – STATIONNEMENT

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès des véhicules

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Assainissement

- L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC.
- Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol, et pour garantir la gestion séparée des eaux pluviales décrite ci-après.
Les chutes d'eaux usées doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à leur infiltration doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.
- Inciter à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires, dans le respect des dispositions de l'arrêté ministériel du 21/08/08 qui régit les conditions de récupération des eaux de pluie et leurs usages.