



PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE

TERRITOIRE DU VAL DROUETTE



PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

4-1

REGLEMENT DE ZONES



DROUE-SUR-DROUETTE
EPERNON
GAS
HANCHES
ST-MARTIN DE NIGELLES

Document approuvé en Conseil Communautaire le 11 juillet 2024



TITRE I :

INTRODUCTION AU REGLEMENT

Article 1 Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur une partie du territoire de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France, correspondant au **territoire du Val Drouette incluant les 5 communes de Droue-sur-Drouette, Epernon, Gas, Hanches et Saint-Martin de Nigelles**.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1^{er} janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique et leurs annexes.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 2 Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire intercommunal est divisé en zones. A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit. Sont distinguées une trentaine de zones regroupées en 4 familles :

■ Les zones urbaines dites « zones U » :

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **UA, UB, UC, UD** et leurs secteurs ;
- zones urbaines à vocation d'équipements collectifs ou publics : **UL**.
- Zones urbaines à vocation économique : **UX** et ses secteurs

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
UA <i>Cœurs anciens / Centre bourgs</i>	UAa UAc	UAb1 UAb2		UAv	
UB <i>Extensions résidentielles</i>	UBa				
			UBb		
			UBc		
					UBd
UC <i>Ensembles collectifs</i>	UC a et b				
UD <i>ZAC de la Savonnière</i>	UD a et b				
UL <i>Équipements publics</i>	UL	UL		UL	UL
UX <i>Zones d'activités</i>		UX			
	UXa				

■ Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Deux types de zones AU sont distinguées :

- les zones 1AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.
- Les zones 2AU, constituant des réserves d'urbanisation pour le long terme. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par le biais d'une procédure d'adaptation du PLUI après 2023 (10 ans à compter de l'arrêt du SCOT applicable).

Sont concernées :

- les zones **1AUB**, **1AUC** à vocation résidentielle dominante, avec mixité de fonctions éventuelle sur les communes de Droue-sur-Drouette, Gas, Hanches.
- les zones **1AUX** à vocation économique sur Droue-sur-Drouette, Epernon
- la zone **2AU** sur Hanches .

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
1AU <i>Habitat</i>		1AUB 1AUC	1 AUB	1AUB	
2AU <i>Habitat</i>		2AU			
1AUX <i>Activités</i>	1AUX (extension sud ZAE)			1AUX (extension Sud et Est en 2 phases)	

■ Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

La zone A comprend plusieurs secteurs, tenant compte des contraintes et spécificités des territoires concernés largement dominants sur le territoire :

- les zones **Ap**, secteurs agricoles protégés d'un point de vue paysager et où les constructions sont interdites
- les zones **Ac**, secteurs de carrières existantes
- les zones **A***, constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Par ailleurs, conformément à l'article L151.11 du CU, des bâtiments existants identifiés aux règlements graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour des usages autres qu'agricoles ou forestiers.

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
A <i>Agricole classique</i>	A				
Ap <i>inconstructible</i>		Ap			Ap
Ac <i>Carrières existantes</i>		Ac			
A* <i>STECAL</i>		A*	A*		

■ Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale :

- les zones **NL**, secteurs naturels accueillant ou pouvant accueillir des activités de sports et loisirs de plein air
- les zones **Ntvb**, secteurs naturels protégés participant à la trame verte et bleue du territoire
- les zones **Npo**, secteurs naturels mais généralement pollués pouvant accueillir des aménagements et installations destinés à leur remise en état et au développement d'énergies renouvelables
- les zones **N***, constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

	Epernon	Hanches	Gas	Droue/D.	St-Martin de N.
N <i>Naturelle / boisée</i>	N				
NL <i>Équipements légers</i>	NL				
Ntvb <i>Trame verte / bleue</i>	Ntvb				
Npo <i>Sites pollués à aménager</i>		Npo			
N* <i>STECAL</i>		N*			

Article 3 Contenu du règlement écrit

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

■ Le présent règlement écrit (pièce n°4.1) comprenant :

- Titre I** : Introduction au règlement
- Titre II** : Dispositions applicables à toutes les zones
- Titre III** : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre IV** : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre V** : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre VI** : Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour les titres II à IV, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions

- Article 1 : destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

■ Des annexes réglementaires (pièce n°4.2) comprenant :

- Description des changements de destination autorisés en zone A
- Description des STECAL et destinations autorisées selon les situations
- Prescriptions dans le secteur de protection de l'Eglise de Hanches
- Liste des plantations recommandées ou à éviter
- Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles
- Recommandations en termes d'installation de dispositifs d'énergie renouvelables
- Etc.

■ Description des éléments de patrimoine identifiés L151.19 du CU (pièce n°4.3)

Article 4 Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

■ Plans de zonage (pièce n°5.1) comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme ;

- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)
- en zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;
- Les linéaires commerciaux dans lesquels la fonction commerçante sera privilégiée et préservée ;
- les marges de recul ou zone non aedificandi (zones tampon aux abords des réservoirs de biodiversité classés en Ntvb, marge de recul le long des voies, ou des berges de cours d'eau, etc.) ;

■ Plans des contraintes (pièce n°5.2) comprenant :

Ces plans viennent compléter le plan de zonage en localisant les périmètres liés aux protections, risques, nuisances qui s'appliquent et doivent être pris en compte :

Les risques :

- Les limites des zones soumises à risques d'inondations (arrêté du 22/01/91 valant PPRI sur Epernon, atlas des zones inondables, zones inondées suite aux événements de 2016)
- Les zones de cavités souterraines connues
- Les zones à risques d'instabilité des sols (aléas retrait-gonflement des argiles)

Les nuisances :

- Les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports ferrés ou routiers
- Principe de contournement routier

Les protections :

- Le secteur NATURA 2000 (les Moineaux sur GAS) et les ZNIEFF
- Périmètres de captages des forages d'eau potable
- Le périmètre protégé assurant une vue sur la cathédrale de Chartres (HANCHES)
- Périmètres de sites archéologiques connus ou pressentis
- Les enveloppes de zones humides avérées, ou potentielles.

Article 5 Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3 du dossier de PLU.

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLUi qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

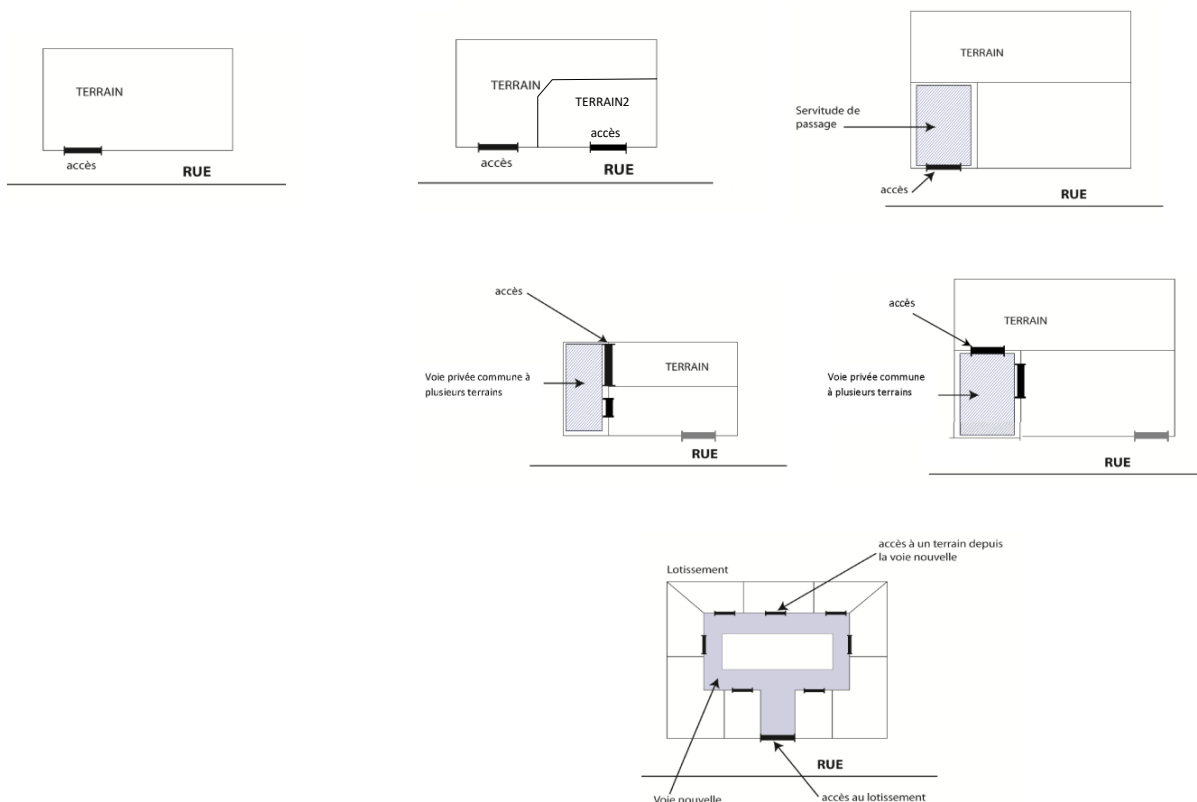
- les servitudes d'utilité publique (pièce n°6 du dossier de PLUi) ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc. (pièce n°7 du dossier de PLUi) ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : périmètres de ZAC, DUP, DPU, projets routiers, etc. (pièce n°8 du dossier de PLUi)

TITRE II :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 1 Lexique

Accès : L'accès est un passage privé situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction dans le cas d'une servitude de passage.
Il est illustré par les schémas suivants suivant les configurations des terrains.
La largeur minimale des accès se mesure sur les parties figurant en grisé sur les schémas. Elle est donc distincte de la largeur du portail ou portillon.



Acrotère : parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

Alignement : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

Arbre 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. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée figurant en annexe 4 du présent règlement.

Attique :

Etage situé au sommet d'une construction, de dimensions inférieures au niveau inférieur et séparé par une corniche.

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

Bâtiments d'activités :

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

Bâtiment ou construction annexe (local accessoire) :

L'annexe ou local accessoire constitue le bâti accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale (inférieure à 25 m² de SDP), l'annexe en est séparée matériellement et ne communique pas avec elle.

Le local accessoire a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, carport, bûchers séparés, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes non intégrées à la construction principale, etc. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

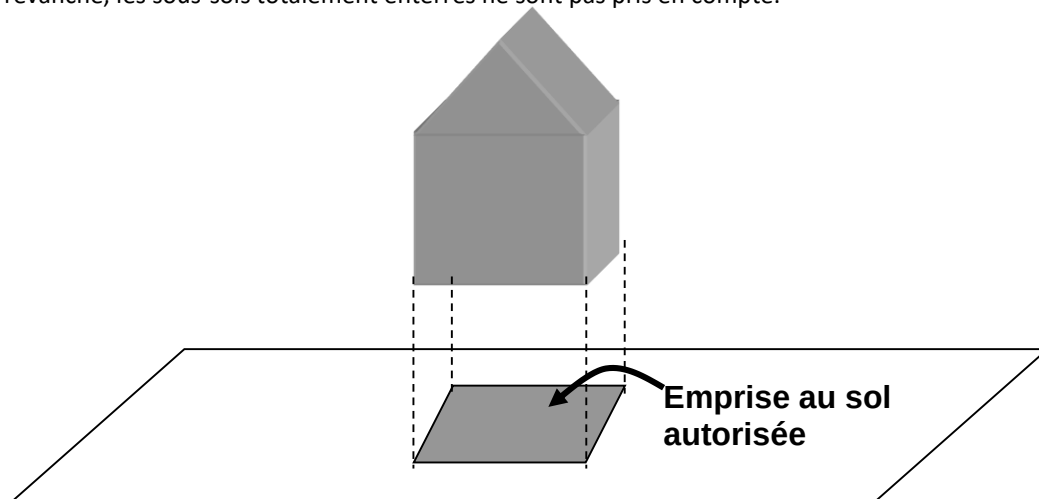
Egout du toit :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie par le Code de l'Urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux, corniches, et de simples débords de toitures, etc.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées, les terrasses situées à plus de 60 cm du terrain naturel et surfaces dallée et couverte (même non fermée) constituent de l'emprise au sol. En revanche, les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service public ou d'intérêt général aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif et de loisirs, culturel, sanitaire, médical, social et scolaire, etc.

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure (construction)

Leur prise en compte dans les ratios de surface exigés aux articles 13 dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
 - les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)

- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Extension:

Il s'agit d'une construction s'inscrivant dans la continuité d'un bâtiment existant et ayant une communication interne avec celui-ci.

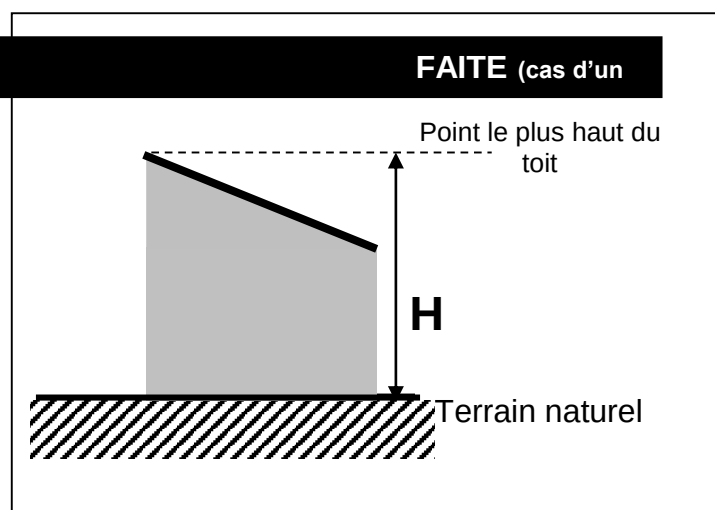
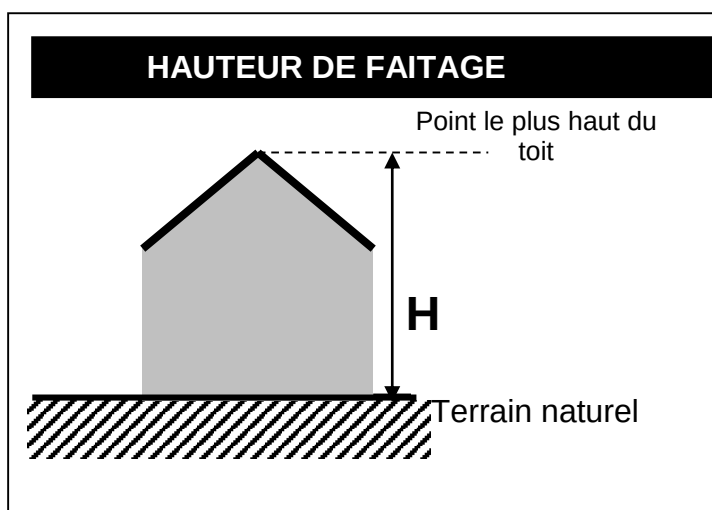
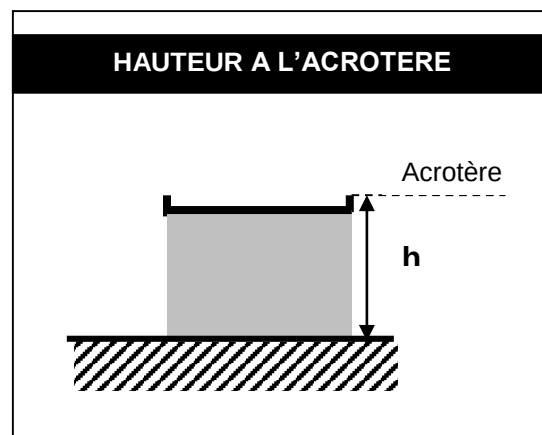
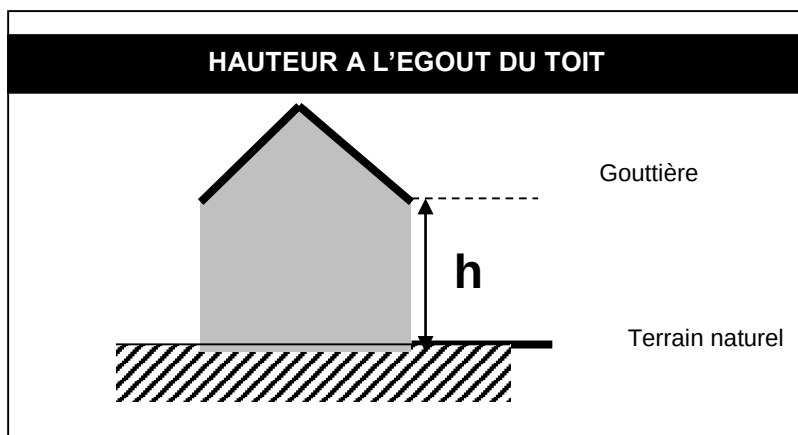
Faîtage ou faîte: Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction).

On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2.50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.



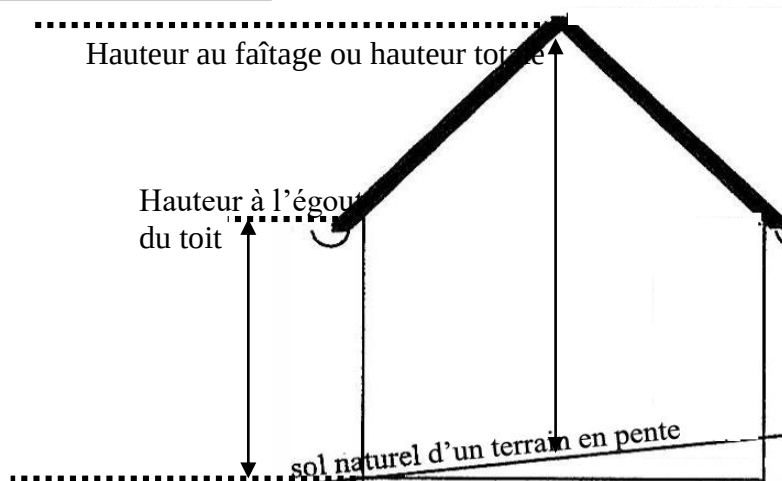
Dans le cas d'un terrain en pente,

CAS D'UN TERRAIN EN PENTE

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera mesurée en tous points de l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux

- la hauteur au faîte sera mesurée à l'aplomb du point de faîte par rapport au terrain naturel avant travaux

- la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet



Limite séparative :

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

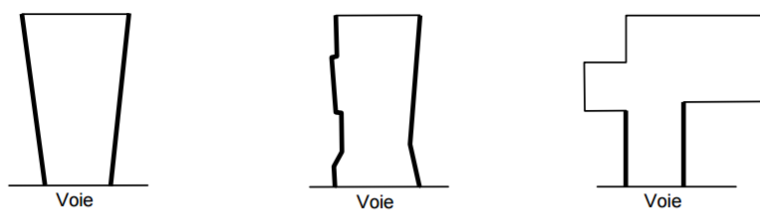
Limite de fond/front de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou les servitudes de passage.

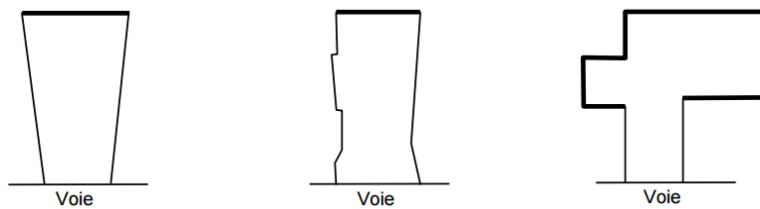
Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limites latérales



Limites de fond de parcelle



Local accessoire : voir définition bâtiment annexe

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

En application de cette définition, un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- Critère spatial : division d'une ou plusieurs unités foncières (CE 30 novembre 2007 « Ville de Strasbourg » : Dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Par conséquent, les divisions en volume échappent à la réglementation lotissement). L'unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat) ». Il est également possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Par contre, contrairement à une ZAC, un lotissement ne peut être multi sites.

- Critère juridique : division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...). La division en propriété correspond à un transfert de propriété du sol avec tous les attributs du droit de propriété et notamment le droit de construire. Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir, pour que celle-ci constitue un lotissement, l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire, la division ne constitue pas un lotissement (CE 7 mars 2008 n°296287 « Commune de Mareil le Guyon »)

- Critère intentionnel : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles...). Ainsi, quand une division foncière n'est pas réalisée dans cet objectif, elle n'est pas soumise à la réglementation régissant les lotissements.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté : Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

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

Mur pignon : Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Oriel : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade.

Ouvertures ou éléments créant des vues (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.
- Les ouvertures en sous-sol

Les ouvertures ou éléments ne créant pas de vues

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan de toiture : Surface plane de toiture

Réhabilitation/rénovation :

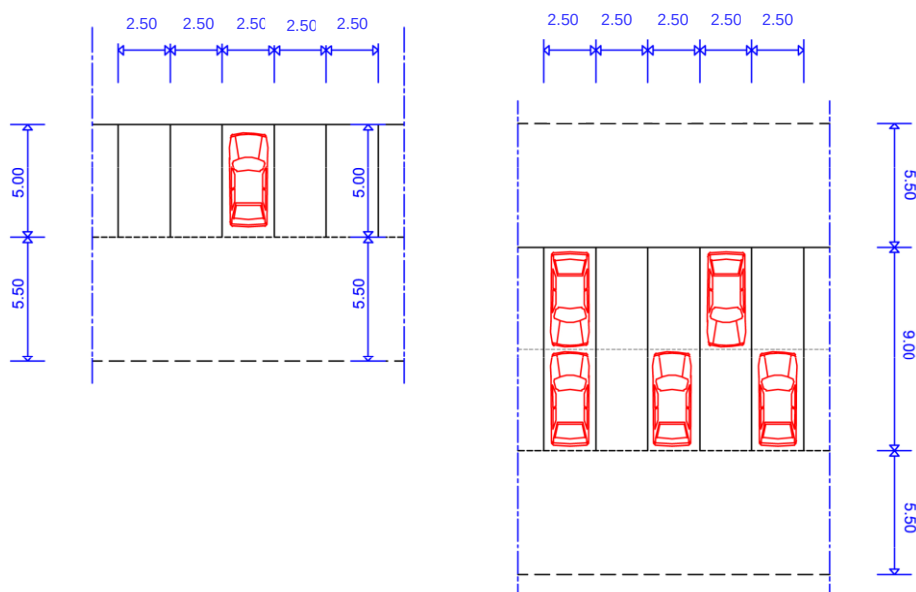
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Stationnement

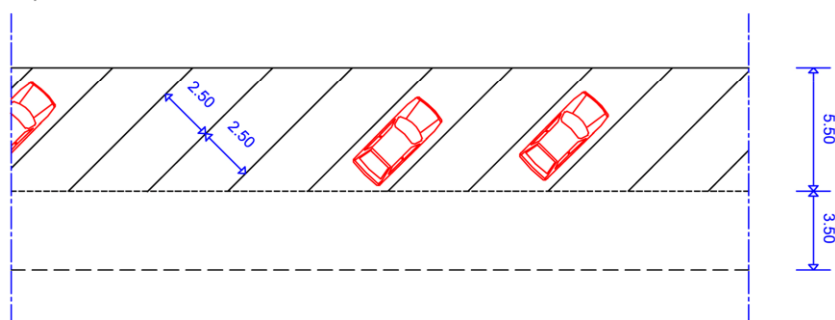
Normes applicables au stationnement réalisé en aérien

Règles de stationnement

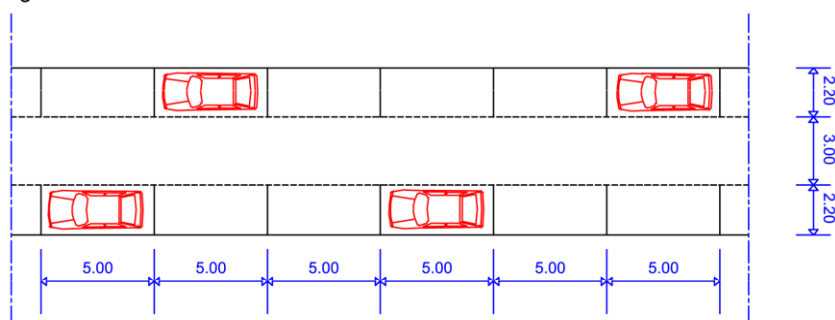
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1^{re} constituant l'emplacement de la 2nde, etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Les places de jour : situées sur la propriété (domaine privé), elles ne sont pas closes et accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Emprise publique ou privée composée de la chaussée et des trottoirs ou bas-côtés.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Article 2 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages (5.1) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU).

De plus, les projets portant sur des terrains d'assiette de 2000 à 2500 m² et plus, comportant de l'habitat, sont également soumis à OAP générale en faveur de la densification (voir pièce n° 3 du PLUI).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement (en cas de divergence, ce sont les règles les plus contraignantes qui seront appliquées)

Article 3 Les emplacements réservés

Le PLUI localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5.1 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame emplacement réservé

1. En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 4 Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5.1 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.
-
-

Article 5 le site patrimonial remarquable d'Epernon

La commune d'EPERNON a institué un Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP) sur une grande partie de son territoire en vue de préserver, valoriser et faire connaître son patrimoine bâti et historique. Les dispositions de ce SPR sont intégralement reprises en pièce n°6 - Servitudes d'utilité publique. Elles complètent les dispositions du présent règlement de PLUI sur la commune

Article 6 Zones NATURA 2000

Le territoire est concernée par la présence du site NATURA 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ». Son périmètre concerne le sud de la commune de GAS et figure dans le rapport de présentation, au plan réglementaire des contraintes (5.2) et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLUI.

Afin de garantir l'intégrité du site Natura 2000, le PLUI et certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié.

Article 7 Zones soumises à risques d'inondations

Les zones sujettes à des risques d'inondations sont reportées sur le plan réglementaire n°5.2 « contraintes ».

Elles reprennent et font la synthèse de différents relevés et documents :

- l'arrêté du 22 janvier 1991 valant PPRI sur Epernon

- l'Atlas des zones inondables sur Droue-sur-Drouette, Hanches et Saint Martin-de-Nigelles
- les actualisations issues des relevés de zones inondées en juin 2016
- les données communales sur les zones inondées connues sur Gas.

Les articles 2 des zones concernées énoncent les prescriptions et recommandations à respecter dans ces zones.

Article 8 Zones humides

Elles sont distinguées en deux catégories :

- **Les zones humides avérées ou observées** (reportées sur le plan 5.1 « plans de zonage ») :
La réalisation d'études botaniques et pédologiques sur sites a démontré qu'elles répondaient aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 définissant une zone humide. Leur préservation doit être assurée.
- **Les zones humides potentielles :**
Elles sont issues de la définition d'enveloppes d'alerte « forte probabilité » de présence de zones humides du SAGE Nappe de Beauce et zones humides de l'Eure. Mais elles n'ont pas fait l'objet d'études approfondies, au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.
Dans ces secteurs, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmier la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de :
 - chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
 - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
 - s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Article 9 Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation, sur le plan des contraintes (5.2). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en pièce n°4.2 du PLUi.

Article 10 Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies du territoire sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des contraintes (5.2) et en annexes diverses (pièce n°8 du dossier de PLUi)

Article 11 Règles nationales applicables en matière de stationnement

Les articles 7 des zones définissent les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et deux roues

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Dans les périmètres de 500 m autour des gares :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus :

- d'1 place /logement
- de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

- En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

Article 12 Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 13 Règlementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941) et à la DRAC (service archéologie).

Les sites connus sont localisés au plan des contraintes (5.2). Dans leur périmètre, le maire et la DRAC seront automatiquement saisis, si possible en amont des projets et en tout état de cause lors des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Article 14 Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLUI qui s'applique.

Article 15 Démolitions, clôtures

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, du site de protection remarquable sur Epernon et dans les sites et dans les secteurs énoncés par délibération des conseils municipaux pris en application du code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme :

- dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, du site patrimonial remarquable d'Epernon
- dans les zones sujettes à des risques d'inondations
- dans les zones définies par délibérations des Conseils municipaux prises en application du code de l'urbanisme

Les ravalements sont également soumis à déclaration préalable, conformément aux délibérations des conseils municipaux.

Article 16 Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLUi apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.



Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

ZONES UB

CARACTERE DES ZONES

Les zones UB correspondent aux extensions plus ou moins récentes des villes et villages. Elles accueillent de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (commerces, services, artisanat, et quelques activités agricoles dans les villages, etc.)

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat pavillonnaire plus diffus, etc.) et à l'organisation urbaine préconisée dans le PADD (pôle structurant, pôle complémentaire et villages).

Elles sont donc réparties en 4 secteurs reprenant les caractéristiques urbaines pour respecter cette organisation spatiale :

- **UBa** : secteurs résidentiels à forte densité situés sur le pôle structurant (Epernon et Hanches)
- **UBb** : ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements. Cette zone est présente sur les 5 communes
- **UBc** : secteurs pavillonnaires de densité plus faible, constituant les extensions plus excentrées dans les villages de Gas, de Droue-sur-Drouette et Hanches en limite de Maintenon.
- **UBd** : secteurs pavillonnaires relativement étendus et constitués sur de grands terrains paysagers sur la commune de Saint-Martin de Nigelles.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques et dans le site patrimonial remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements
- Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application des délibérations des conseils municipaux.

ZONES UB

Partie 1 _____

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

UB1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

-  **INTERDITS**
-  **AUTORISES** sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UB2)
-  **AUTORISES** sous conditions particulières (voir UB2)

Zones et secteurs de zones		UBa	UBb	UBc	UBd
▪ HABITAT	• Logement et hébergement				
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	 	 	 	 
	• Restauration,				
	• Commerce de gros,				
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			 	 
	• Hébergement hôtelier et touristique,	 	 	 	 
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public				
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	• exploitation agricole		 	 	 
	• exploitation forestière				
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie				
	• Entrepôt				
	• Bureau			 	 
	• Centre de congrès et d'exposition				

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UB2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions énoncées ci-dessous sont cumulatives le cas échéant.

➤ SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

▪ Dans les zones soumises à des risques d'inondations :

Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux
- Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.).
- La cote inférieure du 1^{er} plancher devra se situer à +20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes connues ou référence de la crue centennale
- Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence
- Les sous-sols fermés sont interdits.
- Les **clôtures pleines** perpendiculaires ou sécantes à la berge sont interdites.

▪ Dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable :

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines, selon les recommandations de l'hydrogéologue et les dispositions de l'arrêté de DUP concerné.

▪ Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6)

▪ Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m², pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2). Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement (4.2). Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.

▪ **Dans les zones où la présence ou proximité de cavités souterraines est signalée sur les règlements graphiques**

Une étude de sol est obligatoire et devra être fournie à la demande d'autorisation d'urbanisme.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre des articles L151.19 ou L151.23 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle, ou totale (pour des raisons de sécurité ou d'hygiène), de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

▪ **Protection des éléments identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU :**

Les espaces concernés par la protection L151.23 du CU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires d'une emprise maximale de 20 m² supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUI.

▪ **Les « terrains cultivés ou jardinés à protéger » identifiés au plan de zonage 5.1 :**

Ils doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m² (valable une fois à compter de la date d'approbation du présent PLUI).

SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

▪ **Dans tous les secteurs :**

- **Les commerces** si leur surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- **Sur les linéaires commerçants indiqués aux règlements graphiques**, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions en façades pourront être affectés à du commerce et des services.
- **L'aménagement et extensions mesurées des installations classées** seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain ;
- **L'habitation ou l'hébergement permanent ou touristique** s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes. Les aires de stationnements de moins de 20 campings-cars peuvent être tolérées dans le respect des dispositions du SPR.

▪ **En UBb, UBc et UBd :**

- **Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux** sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage
- **les constructions et installations à usage agricole** sont autorisées :
 - s'il s'agit d'extensions ou d'annexes ou de compléments à des installations existantes ;
 - si elles n'engendrent pas de nuisances ou risques pour le voisinage et sont compatibles avec l'environnement urbain.

DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements non interdits à l'article UB1, devront **également** respecter les Orientations d'Aménagement et de

Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLUI.

Ces orientations concernent :

- 6 secteurs spécifiques identifiés au plan de zonage 5.1 sur Epernon, Droue sur Drouette et Gas.
- les terrains d'assiette de projet, comportant de l'habitat, de plus de 2000 m² et 2500 m² (selon les communes) dans les zones UBa et UBb.

UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

En zones UBa, UBb et sauf indications contraires portées dans les OAP :

- Dans les opérations nouvelles comportant entre 5 et 10 logements : au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession.
- Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social ou bénéficiant d'un prêt bonifié pour aider à l'accession.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ZONES UB

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*

UB4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 60 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

REGLES GENERALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- en **UBa** : 40 % de la superficie du terrain
- en **UBb** : 30% de la superficie du terrain
- en **UBc** : 20 % de la superficie du terrain
- en **UBd** : 15% de la superficie du terrain

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.
 - des extensions limitées à 10 m² d'emprise complémentaire par rapport à l'emprise de l'ensemble des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

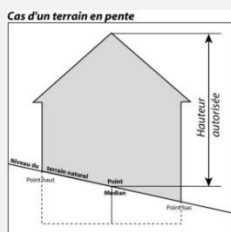
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



REGLES GENERALES :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- en **UBa, UBb, UBc** : 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles.
- en **UBd** : 8 m au faîtage et 5,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Le nombre de niveaux admissibles est R+1 ou R+C.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;
- pour les locaux accessoires (cf lexique) implantés en limite séparative, leur hauteur hors tout est limitée à 3 m pour les toits terrasses ou à 1 seul versant, et à 4 m sinon.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les principes d'organisation et d'implantation énoncés dans les OAP sur les sites concernés.

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLES GENERALES :

- en UBa :

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

- en UBb :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies.
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

A Droue-sur-Drouette, les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement.

- en UBc :

Les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement et d'au plus 30 m. Dans le cas des constructions existantes, les locaux accessoires sont autorisés au-delà de 30 m de l'alignement.

- en UBd :

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies, notamment celle par laquelle se fait l'accès automobile au terrain. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera la règle par rapport aux limites séparatives dans le § suivant.
- Dans le cas de locaux accessoires (cf. lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics.
- Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

REGLES GENERALES :

- en UBa :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit en retrait d'1 ou plusieurs limites séparatives avec un recul d'au moins 3 m, et d'au moins 6 m s'il existe des vues (cf. lexique).

- en UBb :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 3 m, et d'au moins 6 m s'il existe des vues (cf. lexique).

- en UBc :

Sauf dispositions particulières énoncées ci-après, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins :

- 8 m s'il existe des vues (cf. lexique).
- 4 m sinon.

- en UBd :

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 5 m, et d'au moins 10 m s'il existe des vues (cf. lexique).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique).
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics.
- Les locaux accessoires (cf lexique) pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

Les distances sont mesurées perpendiculairement en tous points des façades.

REGLES GENERALES :

- en UBa :

Non réglementé

- en UBb, UBc et UBd :

Les constructions principales devront être implantées avec une distance d'au moins 4 m mesurée entre les points les plus proches des façades. Cette distance sera portée à 8 m s'il existe des vues.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics.
- Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique)
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales, en respectant les minima imposés par la servitude.
- En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

UB5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les équipements publics, les dispositions de l'article 5 pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Sur EPERNON, dans le périmètre du site patrimonial remarquable, il convient de se référer aux documents d'orientations et de prescriptions du SPR.

Dans les périmètres de monuments historiques inscrits ou classés, des prescriptions particulières pourront être imposées par le Service territorial d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.

A Hanches, Il convient de respecter les préconisations figurant en pièce n°4.2 « ANNEXES REGLEMENTAIRES » partie III

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 45° et seront généralement à deux pans.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures pourra être autorisée pour les équipements collectifs et dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une unité de conception architecturale, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates, petit moule ou d'aspect petit moule. Le zinc et aspects similaire sont admis. A Droue-sur-Drouette, ils sont aussi autorisés sur les toitures existantes de pente < 35°. Les toitures peuvent également être végétalisées.

En UBb, peuvent également être autorisées le chaume.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Pour les locaux accessoires, une plus grande diversité de matériaux sont autorisés. Mais restent interdits la tôle ondulée, la tôle non teintée, et matériaux précaires.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

■ Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur et les aspects bois naturel non traité sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et tons bois naturels sont à privilégier pour les façades.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les locaux accessoires (cf lexique) aux constructions principales et les extensions de construction, visibles depuis les voies doivent être réalisés en harmonie avec la construction principale ou à celle à laquelle ils se rattachent.

Ouvrages et éléments techniques en façade

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade ou en toiture, notamment en surplomb de la voirie ou de l'espace public.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comportant plus de 3 logements et/ou des activités, les projets devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

5.3. LES CLOTURES

Sur Epernon, il convient de se référer aux documents d'orientations et de prescriptions du site patrimonial remarquable.

■ Les interdictions

- en limite des voies et espaces publics, les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton.
- les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc. en limite des voies
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

■ Les clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées soit par :

- un mur plein soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de briques traditionnelles, pierres, moellons ou parements pierres. Sa hauteur ne pourra excéder 1,80 m (hors piliers ou poteaux dont le dépassement sera limité à 20 cm).
- un muret d'une hauteur maximale de 1,10 m surmonté d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2m.
- de haies vives doublées ou non d'un grillage.

A Hanches, les plaques bétons en soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur, surmontées de grillages ou éléments à claire-voies sont admis.

Dans toutes les zones :

- la conservation ou reconstruction de murs anciens existants en matériaux traditionnels (pierres, briques, moellons, etc.) pourra être imposée.
- Les portes charretières ou piétonnières seront dans la mesure du possible conservées et traitées simplement en harmonie avec la construction.

■ Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2 m maximum. Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.

■ Les clôtures dans les secteurs à risques d'inondations

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées de grilles ou grillages à large maille. <Elles devront notamment être conçues pour permettre une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

Des aménagements de haies hautes et denses seront autorisées avec éventuellement des pare-vues et protections pleines dissimulées les plantations conformément aux dispositions figurant en pièce n°4.2 du PLUi.

■ Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :

Les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

Il est recommandé de poser les panneaux au-dessus de la toiture sur pattes support afin de permettre la circulation de l'air entre la toiture et les panneaux.

Lorsque l'inclinaison des panneaux solaires n'est pas dictée par l'inclinaison de la toiture, Il est recommandé d'incliner les panneaux de manière à former un angle entre 15° et 45° avec le sol.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...)

- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

UB6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
 - les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

REGLES GENERALES :

Les espaces végétalisés représenteront :

- en **UBa** : au moins 25% de la superficie de l'ensemble du terrain
- en **UBb** : au moins 40% de la superficie de l'ensemble du terrain
- en **UBc** : au moins 50% de la superficie de l'ensemble du terrain
- en **UBd** : au moins 70% de la superficie de l'ensemble du terrain

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces libres de construction et de stationnements.

Les aires de stationnement de 4 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans les annexes réglementaires (pièce n°4.2). Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

Dans les opérations comportant au moins 10 logements, il sera prévu un espace vert commun (square, parc, aire de jeux).

Les parties concernées par la trame particulière « terrains cultivés ou jardinés à protéger » portée au document graphique doivent être préservés en espaces naturels ; seuls sont autorisés les locaux accessoires ou serres à condition que leur emprise soit inférieure ou égale à 10 m².

6.3. LES ELEMENTS IDENTIFIES au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre des articles L 151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur (cf pièce 4.3 du dossier de PLUi). Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition ou destruction partielle devra faire l'objet d'une autorisation expresse préalable (permis de démolir, permis d'aménager, autorisation de coupes, d'abattages ou de défrichement, comblement...) = toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :

En raison de leurs caractéristiques et sensibilités écologiques et environnementales, les espaces concernés ne peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors d'extensions modérées ou de locaux accessoires, d'une emprise maximale de 20 m² supplémentaires à la date d'approbation du présent PLUi.

UB7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Règle générale : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée avec un maximum de 3 places/logements.

En UBb, UBc et UBd, au moins 50% de ces places seront réalisées en place de jour (Cf Lexique). Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de plus de 3 logements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

De plus, il sera réservé 1 place pour 3 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 3 logements et plus.

▪ **Pour les activités autres que celles citées ci-après :**

une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement

▪ **Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :**

1 place pour 50 m² de surfaces de plancher de bureau à créer.

▪ **Pour les commerces**

- pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.

- pour les commerces compris entre 100 m² et 1 000 m² de surface de plancher : une surface au moins égale à 60 % de la surface de vente sera affectée au stationnement.

- **Hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement pour 1,5 chambres.
- **Autres occupations du sol** :
Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ZONES UB

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

9 *Desserte par les réseaux*

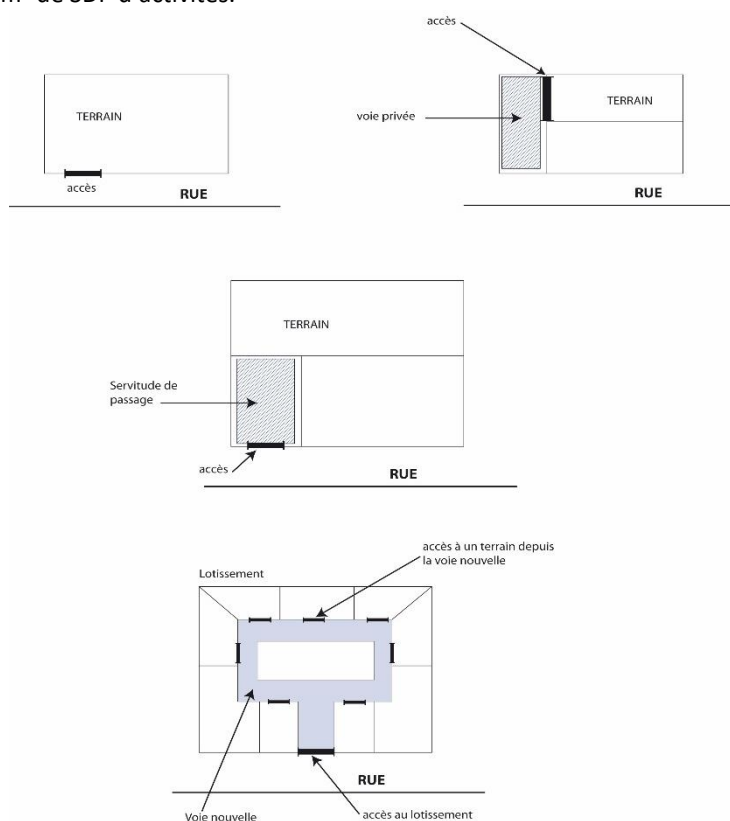
UB8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour les secteurs concernés, les accès et dessertes de la zone devront respecter les principes définis dans les OAP, figurant en pièce n°3 du dossier de PLUi.

8.1. CONDITIONS D'ACCÈS DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert plus de 5 logements et 200 m² de SDP d'activités.



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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 6 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 circulation piétonne).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 4 m (voirie partagée) si la voie :

- n'excède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services
- dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire demi-tour.

UB9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLUi).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes... Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par ces dispositions.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m² d'imperméabilisation.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés. En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.