



Villemeux-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification n°1 4.1 Règlement écrit

Notification aux PPA le : 14/03/2018

Enquête publique : du 25/04/2018
au 24/05/2018

Approuvé le : 07/09/2018

Mairie de Villemeux-sur-Eure
35 Grande Rue
28210 Villemeux-sur-Eure
Tel: 02 37 82 30 28
mairie.villemeux@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



SOMMAIRE

ZONE UA	4
ZONE UB.....	18
ZONE US	30
ZONE UX	37
ZONE 1AUB.....	46
ZONE 1AUC.....	50
ZONE A	51
ZONE N	58

ZONE UA

- *La zone UA correspond aux centres anciens du bourg.*
- *Cette zone comprend plusieurs secteurs :*
- *le secteur UAa qui correspond à une opération d'aménagement au centre du village ;*
- *le secteur UAb qui correspond aux hameaux anciens ;*
- *le secteur UAp qui correspond au site du château de Renancourt et de ses dépendances ;*
- *les secteurs UAai, UAi et son sous-secteur UAbi, qui correspondent à des espaces soumis à des risques d'inondation.*

Article 1 – zone UA – Occupations et utilisations du sol interdites

- *Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles,
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à une fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
4. l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
6. les dépôts de matériaux ou d'engins ;
7. les installations classées ;
8. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
9. les constructions en sous-sol **dans les secteurs UAai, UAi et ses sous-secteurs ;**
10. les constructions à destination artisanales **dans le secteur Uap ;**
11. l'implantation de construction à destination d'habitat dans le périmètre de protection d'un séchoir à grains, tel qu'il est délimité au plan de zonage. Cette interdiction n'est plus opposable dès lors que le silo n'est plus en activité ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

Article 2 – zone UA – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Dans toute la zone et ses secteurs

Les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerce sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont compatibles avec le SCoT de la Communauté d'Agglomération Dreux Agglomération ;
- qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec leur environnement immédiat et avec la vocation de la zone réglementaire ;
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un 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 par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

2.2 - Dans les secteurs UAi et UAai

Dans ces secteurs, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes du PLU, document n° 5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 3 – zone UA – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - Voirie

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité.

Article 4 – zone UA – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux

vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

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

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

4.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

4.4 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 – zone UA – Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Des dispositifs de regroupement des systèmes d'assainissement pour plusieurs constructions peuvent cependant être envisagés.

Toutefois, en l'absence de justification technique qui démontreraient qu'une surface moindre est suffisante, la superficie doit être déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol.

Toutefois, la superficie du terrain doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

Article 6 – zone UA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

6.2 - Dispositions générales

6.2.1 – Dans la zone UA et le secteur UAB****

Au moins une partie des constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doit être implantée à l'alignement de la voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2.2 – Dans le secteur UAa****

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2.3 – Dans le secteur UAp****

L'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante doit être conçue de façon à prendre en compte les caractéristiques de l'ensemble bâti existant.

6.2.4 – Recul par rapport au cours d'eau

Les constructions implantées le long d'un cours d'eau doivent observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge du cours d'eau. Cette disposition n'est pas applicable aux moulins.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul est admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;

2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée selon les mêmes dispositions que ladite construction voisine.
4. lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'édification de la construction à l'alignement ;
5. lorsque la continuité du bâti est assurée par la présence d'un mur implanté à l'alignement, d'une hauteur de 1.80m à 2m.

Article 7 - zone UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définition

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une porte non vitrée.

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

7.2.1 – Dans la zone et ses secteurs, à l'exception du secteur UAp

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;

3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

7.2.2 – Dans le secteur UAp

L'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante doit être conçue de façon à prendre en compte les caractéristiques de l'ensemble bâti existant.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

Article 8 – zone UA – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – zone UA – Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

9.2 – Dans la zone UA et le secteur UAa

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 65% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions à destination d'activité agricole ou aux constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

9.3 – Dans le secteur UAb

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

9.4 – Dans le secteur UAp

L'emprise au sol des constructions peut faire l'objet d'une augmentation, dans la mesure où elle ne dépasse pas 15% de la superficie totale de la zone.

9.5 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 9.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

Article 10 – zone UA – Hauteur maximale des constructions

10.1 – Dans la zone UA et le secteur UAa

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres.

10.2 – Dans le secteur UAb

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 5 mètres.

10.3 – Dans le secteur UAp

La hauteur de la construction nouvelle ou celle de l'extension d'une construction existante doit être conçue de façon à ce qu'elle s'intègre en cohérence avec l'ensemble bâti existant.

10.4 – Hauteur maximale pour les constructions agricoles

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

10.5 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 10 mètres maximum.

Article 11 – zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité du pays du Drouais-Thymerais ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement, généralement de ton beige ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, ...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

Dans un souci de réduction de la consommation d'énergie, et de promotion des matériaux renouvelables, les constructions nouvelles en bois sont encouragées.

Dans le cas de la destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la constitution du front bâti. Le choix de leur implantation est déterminant pour leur intégration dans leur contexte. C'est pourquoi il doit être fondé au regard de l'implantation des constructions voisines et de la composition du front bâti dans lequel s'inscrit la nouvelle construction afin de préserver ou de créer une cohérence tant dans les modes d'implantation que dans les volumes des constructions.

Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif, et qu'elle s'harmonise avec les tonalités du territoire. Il en est de même pour les bardages métalliques, admis uniquement pour les constructions à destination agricole.

Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges dans un rapport d'environ 1,4. Toutefois, d'autres formes d'ouverture sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.

Les toitures des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente d'aspect ardoise ou « petites tuiles plates » de teinte brun rouge foncé et nuancé, les tuiles mécaniques d'aspect « petit moule » étant admises. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée, en cohérence avec celle des couvertures des constructions avoisinantes.

Les vérandas peuvent avoir d'autres matériaux de toiture.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

Dans tous les cas la lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui, en règle générale, est d'environ de 1,4.

Les décors architecturaux

Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise.

Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.

Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.

Les locaux annexes

Les prescriptions antérieures aux constructions principales ne s'appliquent pas pour les constructions annexes (garage, abri de jardin, abri de voiture, abri de piscine, abri bois...)

Les clôtures et les portails

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,00 m couverts d'un chaperon. Ils sont maçonnés et enduits. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf ci-avant). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dès lors qu'elles présentent une continuité d'aspect et de proportion avec la construction ou avec les clôtures des propriétés voisines.

Les piliers des portails peuvent être plus hauts que le mur de clôture. Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique.

Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, en veillant à rester discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lorsque :

- la couleur des matériaux de toiture est cohérente avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

11.2 - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis, localisés aux plans de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques architecturales ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou par destination, façade, toiture, clôture, portail, menuiserie, sculpture...et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Toute création d'ouverture doit respecter :

- le rythme et la proportion des ouvertures existantes lorsque la façade est ordonnancée,
- une cohérence d'ensemble lorsque la façade ne répond pas à un ordonnancement spécifique.

Les façades

De façon générale, doivent être mis en œuvre des enduits traditionnels (chaux aérienne et de sables locaux), l'emploi du ciment doit être évité.

Les murs en bauge ou en terre crue doivent être préservés. L'emploi de ciment pour leur réhabilitation et leur entretien n'est pas recommandé.

La finition des enduits ne doit pas faire apparaître de relief marqué, les enduits doivent être grattés fin, talochés ou lissés.

Le piochage des enduits des murs maçonnés constitués de pierres non destinées à être vues doit être évité.

Les modénatures

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chainages, corniches..., doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les murs de clôture et portails

Les murs en bauge ou en terre crue chaperonnés doivent être préservés et mis en valeur. Les piliers des portails, généralement en brique, doivent être préservés et, le cas échéant, restaurés.

Les extensions des constructions

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver la cohérence des proportions de la construction initiale.

La réalisation de vérandas ou de jardins d'hivers, en ossature bois ou métallique, doivent avoir des proportions volumétriques inférieures à celles de la construction principale et de préférence être implantée sur une façade de la construction en décalage par rapport au prolongement des murs.

11.3 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou du hameau ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public ;
- les terrains situés en entrée de village doivent recevoir un traitement paysager visant à masquer l'effet de masse que peut constituer le pignon aveugle d'une construction.

11.4 - Dispositions particulières au secteur UAp

Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles, les extensions et les interventions sur les constructions existantes, doivent être conçus de façon à ce qu'elles s'intègrent en cohérence avec l'ensemble patrimonial bâti existant.

Article 12 - zone UA - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Normes minimales de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation :

1 place pour 60m² de Surface de Plancher avec une place minimum dans le cas d'habitations collectives ou maisons de ville.

2 places pour les logements individuels.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la Surface de plancher.
- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de Surface de Plancher.
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : 1 place par 25 m² de surface de vente au-delà de 300m²
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.2 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12.1 ci-dessus.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

12.3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 – zone UA – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

13.2 – Aspects quantitatifs

20 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

13.3 – Les espaces paysagers à créer ou à préserver

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

L'implantation d'annexes tels que garage, appentis, abri de jardin, piscine, aires de stationnement, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la superficie dudit « espace paysager ».

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

13.4 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris de jardin, mobilier, peuvent y être implantées.

Article 14 – zone UA – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

- *La zone UB correspond aux extensions du village et des hameaux de Mauzaize, du Mesnil Ponceau et de Cherville, souvent récentes, où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire.*
- *Cette zone comprend le secteur UBi qui correspond aux périmètres soumis à des risques d'inondation.*

Article 1 – zone UB – Occupations et utilisations du sol interdites

- *Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles,
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à une fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
4. l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
6. les dépôts de matériaux ou d'engins ;
7. les installations classées ;
8. les constructions, ouvrages ou installations à destination d'activités agricoles régis par l'article L.111-3 du Code rural ;
9. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises au titre du présent règlement ;
10. les constructions en sous-sol **dans le secteur UBi.**

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

Article 2 – zone UB – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Dans toute la zone et ses secteurs

Les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerce sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont compatibles avec le SCoT de la Communauté d'Agglomération Dreux Agglomération ;
- qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec leur environnement immédiat et avec la vocation de la zone réglementaire ;
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Les constructions à destination commerciale sont admises à condition que leur Surface de Plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 300m². Cette disposition n'est pas applicable aux activités de restauration.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un 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 par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

2.2 - Dans le secteur UBi

Dans ce secteur, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes, pièce n°5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 3 – zone UB – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - Voirie

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;

Article 4 – zone UB – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux

vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

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

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

4.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

4.4 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 – zone UB – Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Des dispositifs de regroupement des systèmes d'assainissement pour plusieurs constructions peuvent cependant être trouvés.

Toutefois, en l'absence de justification technique qui démontreraient qu'une surface moindre est suffisante, la superficie doit être déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol.

Toutefois, la superficie du terrain doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

Article 6 – zone UB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'ils soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

6.2 - Dispositions générales

6.2.1 – Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2.2 – Recul par rapport aux cours d'eau

Les constructions édifiées le long d'un cours d'eau doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge du cours d'eau. Cette disposition n'est pas applicable aux moulins.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine ;
5. lorsque la configuration du terrain le nécessite pour une meilleure qualité du projet.

Article 7 – zone UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définition

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une porte non vitrée.

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;

3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

Article 8 – zone UB – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Les constructions principales non contiguës édifiées sur un même terrain doivent être distantes les unes des autres en tout point d'au moins 6 mètres. Cette distance minimale n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'un local accessoire, tel qu'un garage, abri de jardin, remise, ou en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées.

Article 9 – zone UB – Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

9.2 – L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination agricole ou aux constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

9.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 9.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

Article 10 – zone UB – Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

10.2 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 10 mètres maximum.

Article 11 – zone UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité du pays du Drouais-Thymerais ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement, généralement de ton beige ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, ...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

Dans un souci de réduction de la consommation d'énergie, et de promotion des matériaux renouvelables, les constructions nouvelles en bois sont encouragées.

Dans le cas d'une destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif, et qu'elle s'harmonise avec les tonalités du territoire. Il en est de même pour les bardages métalliques, admis uniquement pour les constructions à destination agricole.

Les ouvertures et les menuiseries

Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.

Les toitures des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente d'aspect ardoise ou « petites tuiles plates » de teinte brun rouge foncé et nuancé, les tuiles mécaniques d'aspect « petit moule » étant admises. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée cohérente avec celle des couvertures des constructions avoisinantes.

Les vérandas peuvent avoir d'autres matériaux de toiture.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

Dans tous les cas la lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui en règle générale est d'environ de 1,4.

Les décors architecturaux

Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise.

Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.

Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.

Les locaux annexes

Les prescriptions antérieures aux constructions principales ne s'appliquent pas pour les constructions annexes (garage, abri de jardin, abri de voiture, abri de piscine, abri bois...)

Les clôtures et les portails

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit et aux caractéristiques de la construction qu'elles accompagnent. A ce titre, les clôtures réalisées en panneaux béton préfabriqués sont interdites.

Les murs de clôture maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits, sauf dans le cas où un mur de clôture de taille supérieure existe sur une ou plusieurs parcelles adjacentes. Dans ce cas-là, la règle est de privilégier la cohérence avec l'ensemble existant, en autorisant une hauteur de mur de clôture supérieure à 1,20 mètre, dans la limite d'1,80 mètre.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Les clôtures sur emprises publiques et voies

Les portails et portillons doivent être traités de façon simple en évitant les fantaisies incompatibles avec l'architecture locale.

Toutefois, les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités.

Le portail et portillon sont de la même hauteur que la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être, sur la majorité de leur linéaire, constitué d'un grillage doublé d'une haie vive dense d'essences locales. Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer en cohérence avec le paysage urbain du lieu.

Un soin particulier doit être apporté aux clôtures marquant la limite entre l'espace bâti et l'espace naturel. Elles peuvent être réalisées en haies vives et plantations d'essences locales relativement denses créant un écran végétal et rappelant les ceintures végétales autour des villages constituées.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture en veillant à rester discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

11.2 - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis, localisés aux plans de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mises en valeur :

- de leurs caractéristiques architecturales ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou par destination, façade, toiture, clôture, portail, menuiserie, sculpture...et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Toute création d'ouverture doit respecter :

- le rythme et la proportion des ouvertures existantes lorsque la façade est ordonnancée,
- une cohérence d'ensemble lorsque la façade ne répond pas à un ordonnancement spécifiques.

11.3 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou du hameau ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public ;
- les terrains situés en entrée de village ou de hameau doivent recevoir un traitement paysager visant à masquer l'effet de masse que peut constituer le pignon aveugle d'une construction.

Article 12 - zone UB - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Normes minimales de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement sont exigées par logement.

Toutefois, il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la Surface de Plancher.
- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de Surface de Plancher.
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.2 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12.1 ci-dessus.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

12.3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 13 – zone UB – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

13.2 – Aspects quantitatifs

50 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, 20% au moins de la superficie du terrain doit demeurer en pleine terre.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris de jardin, mobilier, peuvent y être implantées.

Article 14 – zone UB – Coefficient d'occupation du sol

14-1 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les constructions à destination agricole.

14-2 - La gestion du coefficient d'occupation du sol

En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division intervenue postérieurement à l'approbation du PLU.

ZONE US

- ***La zone US correspond aux espaces ayant vocation à accueillir des équipements collectifs d'intérêt général et la Maison de Santé Pluridisciplinaire,***
- ***Le projet de la MSP doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour cette espace (document n°3 du PLU).***

Article 1 – zone US – Occupations et utilisations du sol interdites

- ***Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
2. les constructions à destination industrielle, agricoles et forestières ;
3. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
4. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de matériaux ou d'engins, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
6. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise ;
7. les installations classées liées aux carrières.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

Article 2 – zone US – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3 – zone US – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2 - Voirie

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;

Article 4 – zone US – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);

- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

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

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

4.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

4.4 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 – zone US – Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel.

Toutefois, la superficie du terrain doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales conformément à l'article 4.2.

Article 6 – zone US – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de ce dernier.

Dans le cas d'une implantation en recul, ce dernier doit être de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, ce retrait peut être moindre pour des raisons liées fonctionnement de l'équipement.

Article 7 – zone US – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et du fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

Article 8 – zone US – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – zone US – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 – zone US – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 6 mètres. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des raisons techniques liées à la nature de l'équipement.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 10 mètres maximum.

Article 11 – zone US – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité du pays du Drouais-Thymerais ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit ou de peinture de menuiserie qui ne seraient pas adaptées aux tonalités du territoire.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, ...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

Dans le cas d'une destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

11.2 – les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif, et qu'il s'harmonise avec les tonalités du territoire.

11.3 – les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

Toute forme d'ouverture est possible dès lors qu'elle s'intègre dans une composition architecturale cohérente de la façade.

11.4 Les toitures

Les toitures des constructions sont, de façon générale, réalisées à doubles pentes, de teinte brun rouge foncé et nuancé qui s'harmonise avec les teintes des couvertures traditionnelles.

Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe ou en pente supplémentaire sur pignon, ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

D'autres types de toiture (à pente faible ou en terrasse plantée par exemple) et de couverture (l'aspect ardoisé ou en bac acier de teinte matte, sombre et non réfléchissant par exemple) peuvent être envisagés dès lors qu'ils sont en cohérence avec la construction et s'intègrent dans le paysage environnant.

Article 12 – zone US – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

Des aires ou des locaux de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Article 13 – zone US – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

L'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

Article 14 - zone US - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

ZONE UX

- ***La zone UX correspond aux sites ayant vocation à accueillir des activités économiques.***
- ***Cette zone comprend un secteur UXi correspondant à la station d'épuration.***

Article 1 – zone UX – Occupations et utilisations du sol interdites

- ***Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
2. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
3. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
4. les dépôts de matériaux ou d'engins ;
5. les constructions à destination agricole ;
6. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
7. les installations classées liées aux carrières ;
8. les constructions à destination industrielle ou commerciale.

Article 2 – zone UX – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée, et qu'elles sont réalisées dans le volume général du bâtiment d'activités ;
2. les constructions à destination d'entreposage dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition que les risques de nuisances de toute nature soient identifiés et fassent l'objet de mesures de prévention.

Dans le cas de la construction sur un 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 par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

2.1 - Dans le sous-secteur UXai

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 3 – zone UX – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2 - Voirie

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité.

Article 4 – zone UX – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

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

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

En outre, les eaux industrielles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel après épuration que dès lors qu'elles ont été pré-traitées pour être conformes aux normes admissibles.

4.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

4.4 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 – zone UX – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 – zone UX – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et voies ferrées.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique ou d'une voie ouverte à la circulation doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente de celle imposée pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine.

Article 7 – zone UX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou avec un minimum de 6 mètres et établie selon le ratio $L = H/2$.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

Article 8 – zone UX – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – zone UX – Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, y compris les auvents et autres prolongements de la construction.

9.2 – L'emprise au sol

L'emprise au sol de la construction ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

9.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 9.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – zone UX – Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.2 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Pour les constructions ou installations dont le nature réclame, pour des raisons techniques justifiées, tels que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

Article 11 – zone UX – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage environnant.

Dans le cas d'une destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

11.2 – Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur paysage environnant. Les façades doivent être principalement constituées de matériaux « industriels » tels que du bardage métallique, bois, panneaux « sandwich ». En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de réfléchir la lumière et de créer une brillance. Les coloris des façades seront de teinte douce, à l'exclusion du blanc pur, des tons trop clairs, des couleurs pures et des couleurs criardes.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les pignons et les façades arrière doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en cohérence avec celles-ci.

Toutes les annexes doivent être construites en cohérence avec le bâtiment principal.

Toutes les annexes doivent être construites en cohérence avec le bâtiment principal. En outre, si un logement est réalisé, conformément aux dispositions de l'article 2 précédent, celui-ci doit être réalisé dans le volume de la construction principale.

11.3 – Toitures et couvertures

11.3.1 - Forme des toitures

Les toitures peuvent être en terrasse, à faible pente ceinturée ou non d'un acrotère, ou encore à pente plus importante sans toutefois dépasser 45°.

Dans ce dernier cas, leur volume doit être simple et, lorsque les pentes sont visibles, celles-ci doivent être de préférence à deux pentes symétriques, les toitures visibles en monopente étant interdites.

Les toitures dites à la mansart et les croupes de combles ne sont pas autorisées.

11.3.2 – Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer de la brillance.

Les toitures terrasse doivent présenter un aspect fini de teinte sombre.

Elles doivent, dans la mesure du possible, être exemptes de toute construction telle que équipements divers, centrales de climatisation ou de ventilation, gaines.

Dans le cas contraire, celles-ci doivent être intégrées au mieux à l'aspect général du bâtiment et ne pas se singulariser par des couleurs criardes par exemple.

Les toitures à pente peuvent être recouvertes de bac acier ou tout autre matériau présentant un aspect fini de couleur sombre.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas, les atriums, les serres et autres volumes qui leur sont assimilables.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont bien intégrés au volume de la toiture.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

11.4 – Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent en priorité tenir compte de l'aspect, de la dimension et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures, tant sur voie ou emprise publique que sur limite séparative peuvent être constituées :

- soit de murs pleins, en pierre appareillée ou en maçonnerie enduite ;
- soit de murs bahuts bas d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmontés d'un dispositif à claire voie ;
- soit de grilles ou de grillages, à l'exclusion du simple grillage agricole et de l'emploi du fer barbelé ;
- soit de haies, seules ou en doublement de la clôture. Cette haie doit être composée de végétaux « locaux » (charme, noisetier, aubépine, ...) à l'exclusion des tuyas et autres végétaux similaires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, il en est de même pour les végétaux plantés en clôture ou en doublement de celle-ci.

Les clôtures doivent rester discrètes dans le choix de leur coloris et intégrées au mieux dans le paysage. L'usage des teintes « naturelles » est préconisé, en particulier :

- le beige et tous tons pierre pour les parties maçonnées ;
- le vert ou le beige pour les clôtures.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

11.5 – Dispositions diverses

11.5.1 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Article 12 - zone UX - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Normes minimales de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation :

- deux places de stationnement sont exigées par logement.

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la Surface de Plancher.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de Surface de Plancher.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

12.2 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre comprenant des décimales, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12.1 ci-dessus.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

Article 13 – zone UX – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

L'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Les stockages extérieurs ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

En cas de création de bassin de rétention des eaux pluviales, ceux-ci doivent impérativement être paysagés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

13.2 – Aspects quantitatifs

30 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'espace libre.

Article 14 – zone UX – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

ZONE 1AUB

- *La zone 1AUB correspond à des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.*
- *La constructibilité de cette zone n'est possible que lorsque sont respectées les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.*
- *Les projets et opérations réalisés dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun de ces espaces (document n°3 du PLU).*
- *Cette zone est régie par la règle d'urbanisme de la zone urbaine qui correspond au type d'urbanisation souhaité, c'est-à-dire la zone UB essentiellement destinée à des secteurs résidentiels peu denses*

Article 1 – zone 1AUB – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol listées à l'article 1 de la zone UB, à l'exception des activités artisanales et des entrepôts nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 2 – zone 1AUB – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UB sont admises dès lors qu'elles :

1. sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3) et par le règlement ;
2. sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
3. ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur 1AUB ;
4. respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;
5. qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Toutefois, sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement global de la zone au regard des orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU) :

1. les travaux d'extension ou d'aménagements conservatoires pour les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ;
2. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un 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 par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

Article 3 – zone 1AUB – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 3 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 4 – zone 1AUB – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 4 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 5 – zone 1AUB – Superficie minimale des terrains constructibles

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 5 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 6 – zone 1AUB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 6 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 7 – zone 1AUB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 7 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 8 – zone 1AUB – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 8 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 9 – zone 1AUB – Emprise au sol des constructions

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 9 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 10 – zone 1AUB – Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 10 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 11 – zone 1AUB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 11 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 12 – zone 1AUB – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 12 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 13 - zone 1AUB - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

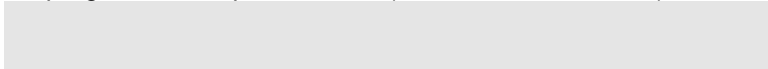
Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 13 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

Article 14 - zone 1AUB - Coefficient d'occupation du sol

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 14 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).



ZONE 1AUC

*Zone supprimée par modification du Plan Local d'Urbanisme
approuvée le 07/09/2018*

ZONE A

- *La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.*

Article 1 – zone A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Article 2 – zone A – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ou à l'activité agricole et leurs annexes ;
2. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise des bâtiments implantés sur le terrain du siège d'exploitation et qu'elles sont destinées au logement :
 - soit de personnes exploitant une superficie au moins égale à 50 % de la surface minimum d'installation ;
 - soit de personnes dont la présence permanente à proximité du site d'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
4. les nouvelles constructions à destination d'activités agricoles régies par l'article L.111-3 du Code rural dès lors qu'elles sont implantées à une distance minimale de la limite des zones urbaines ou à urbaniser correspondant aux dispositions en vigueur ;
5. les activités, de gîtes ruraux et de commerce de produits de la ferme constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole et aménagés dans une construction existante ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;

7. l'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel les constructions se situent. L'extension des constructions est limitée à une augmentation de 20% de la Surface de Plancher existante avant l'approbation du PLU. Toutefois, en cas de reconstruction, la Surface de Plancher admise est celle existante avant l'approbation du PLU ;
8. les exhaussements et affouillements des sols liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

Article 3 - zone A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

Article 4 - zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux

vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

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

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

Article 5 – zone A – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 – zone A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ou de chemins ruraux, qu'ils soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine.

Article 7 – zone A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

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 séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus.

Article 8 – zone A – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – zone A – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 – zone A – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

Article 11 – zone A – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Dans le cas d'une destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant le corps de ferme qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs qui ne seraient pas adaptées aux tonalités du territoire ou qui, notamment pour les toitures, réfléchissent la lumière.

11.2 – dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis, localisés aux plans de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mises en valeur :

- de leurs caractéristiques architecturales ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou par destination, façade, toiture, clôture, portail, menuiserie, sculpture...et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Toute création d'ouverture doit respecter :

- le rythme et la proportion des ouvertures existantes lorsque la façade est ordonnancée,
- une cohérence d'ensemble lorsque la façade ne répond pas à un ordonnancement spécifiques.

Article 12 – zone A – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Article 13 – zone A – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

13.2–Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article 14 - zone A - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ZONE N

- *La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.*
- *La zone N comprend trois secteurs :*
- *le secteur Ne qui correspond aux espaces qui présentent un intérêt écologique identifié par des inventaires, ainsi que les espaces situés à proximité immédiate d'un point de captage d'eau ;*
- *le secteur Nu et le sous secteur Nui, qui correspondent à des sites constructibles, de taille et de capacité d'accueil limitées, et concernent des constructions isolées ou groupées implantées dans les espaces agricoles ou naturels ;*
- *le secteur NL qui correspond à des espaces à dominante naturelle destinés à être aménagés en parc, espace paysager ou pour accueillir des activités sportives, de loisirs, de culture de plein air.*

Article 1 – zone N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Article 2 – zone N – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 – Dans toute la zone et ses secteurs

1. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;
3. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage.

2.2 – Dans toute la zone et ses secteurs, à l'exception du secteur Ne

1. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives ;
2. les aménagements, ouvrages et installations directement liés à des activités sportives ou de loisirs de plein air, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, sans imperméabilisation des sols, et qu'ils ne sont pas créateurs de Surface de Plancher.

2.3 – Dans le secteur Nu et le sous secteur Nui, sont en outre admis :

1. les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière, y compris celles à destination d'habitation, d'hébergement ou d'activité touristique ;
2. l'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel les constructions se situent. L'extension des constructions est limitée à une augmentation de 20% de la Surface de Plancher existante avant l'approbation du PLU. Toutefois, en cas de reconstruction, la Surface de Plancher admise est celle existante avant l'approbation du PLU.

2.4 – Dans le secteur NL, sont en outre admis :

1. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites ;
2. les constructions, aménagements et installations directement liés à des activités de plein air sportives, culturelles, d'animation de vie locale, de loisirs de plein air, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public, à l'animation et au fonctionnement du site tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, serres, restauration.

2.5 - Dans le secteur Ni et le sous secteur Nui

Dans ces secteurs, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes du PLU, document n° 5).

Article 3 – zone N – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

Article 4 – zone N – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

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

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

Article 5 – zone N – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 – zone N – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ou de chemins ruraux, qu'ils soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions édifiées le long d'un cours d'eau doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge du cours d'eau. Cette disposition n'est pas applicable aux moulins.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. **dans les secteurs NL et Nu**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dès lors que son implantation est cohérente avec la ou les construction(s) existante(s) ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée selon les mêmes dispositions que ladite construction voisine.

Article 7 – zone N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'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 séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définition

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans le secteur Nu, l'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une ouverture de faible dimension assurant l'éclairage d'une pièce secondaire (toilettes, salle de bain, escalier) ;
- une porte non vitrée.

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

7.2.1 – Dans la zone N et ses secteurs, à l'exception du secteur Nu

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit.

7.2.2 – Dans le secteur Nu

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;

3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 7.2, n'aurait pas été constructible.

Article 8 – zone N – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – zone N – Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

9.2 – Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol de la construction, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Toutefois, **dans le secteur Nu**, le coefficient d'emprise au sol de la construction est porté à 25% de la superficie totale du terrain.

9.3 – Aspects qualitatifs

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être définies dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terrain ;
- le libre écoulement des eaux afin de préserver les sources, les rus, les ruisseaux, les systèmes d'infiltration des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- le caractère arboré du terrain afin de limiter les défrichements.

En outre, **dans le secteur Nu**, l'impact visuel des constructions dans le paysage doit demeurer limité. A ce titre, l'aménagement des espaces libres doit être conçu afin d'être compatible avec la dominante naturelle des espaces environnants.

Article 10 – zone N – Hauteur maximale des constructions

10.1 – Dans le secteur Nu

La hauteur des constructions doit être cohérente avec celle des constructions existantes sur le site.

10.2 – Dans la zone N et ses secteurs, à l'exception du secteur Nu

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Article 11 – zone N – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les aménagements, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne

doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Dans le cas d'une destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

11.2 - Dispositions relatives au secteur Nu et le sous secteur Nui

Outre les dispositions du chapitre 11.1 qui leur sont applicables, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou d'entretien réalisés sur une construction existante doivent garantir la préservation et la mise en valeur des caractères de la construction dès lors que cette dernière est de qualité ou typique de l'architecture vernaculaire du Drouais-Thymerais et à ce titre constitutif du patrimoine local.

Les façades

De façon générale, doivent être mis en œuvre des enduits traditionnels (chaux aérienne et de sables locaux), l'emploi du ciment doit être évité.

Les murs en bauge ou en terre crue doivent être préservés. L'emploi de ciment pour leur réhabilitation et leur entretien n'est pas recommandé.

La finition des enduits ne doit pas faire apparaître de relief marqué, les enduits doivent être grattés fin, talochés ou lissés.

Le piochage des enduits des murs maçonnés constitués de pierres non destinées à être vues doit être évité.

Les modénatures

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chainages, corniches..., doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les toitures

Doit être privilégié l'emploi des matériaux d'origine de couverture de la construction et le plus souvent la petite tuile plate. Toutefois, la couverture des bâtiments étant une condition nécessaire à leur sauvegarde, l'emploi d'autres matériaux peut être admis dès lors qu'il est adapté à la construction et ne porte pas atteinte à la nature des lieux.

Les extensions des constructions

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver la concordance des proportions de la construction initiale.

La réalisation de vérandas ou de jardins d'hivers, en ossature bois ou métallique, doivent avoir des proportions volumétriques inférieures à celles de la construction principale et de préférence être implantée sur une façade de la construction en décalage par rapport au prolongement des murs.

Les murs de clôture et portails

Les murs en bauge ou en terre crue chaperonnés doivent être préservés et mis en valeur. Les piliers des portails, généralement en brique, doivent être préservés et, le cas échéant, restaurés.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

11.3 – Élément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis, localisés aux plans de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mises en valeur :

- de leurs caractéristiques architecturales ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;

- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou par destination, façade, toiture, clôture, portail, menuiserie, sculpture...et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Toute création d'ouverture doit respecter :

- le rythme et la proportion des ouvertures existantes lorsque la façade est ordonnancée,
- une cohérence d'ensemble lorsque la façade ne répond pas à un ordonnancement spécifiques.

Article 12 - zone N - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Nu

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

12.2 – Dans le secteur Nu

- Constructions à destination d'habitation :

- deux places de stationnement sont exigées par logement ayant une Surface de Plancher inférieure à 120 m² ;

- trois places par logement pour les logements ayant une Surface de Plancher au moins égale à 120 m².

Toutefois, il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la Surface de Plancher.
- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de Surface de Plancher.
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12.1 ci-dessous.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

Article 13 - zone N – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

13.2 – Aspects quantitatifs

Dans le secteur Nu, 60 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Dans le reste de la zone N, 80 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

13.3 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.4 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris, mobilier, peuvent y être implantées.

Article 14 – zone N – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.