



Châtaincourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement

PLU approuvé le :
30 novembre 2018

1^{ère} modification approuvée le :
6 décembre 2023

2^e modification simplifiée prescrite le :
31 mai 2024

2^e modification simplifiée approuvé le :
4 novembre 2024

Mairie de Châtaincourt
4 rue de l'Eglise
28270 Châtaincourt
Tel: 02 37 38 11 53
mairie-chataincourt@orange.fr



Sommaire

LEXIQUE.....	7
INTRODUCTION	12
REGLES GENERALES.....	13
ZONES URBAINES	16
ZONE AGRICOLE	30
ZONE NATURELLE.....	42
ANNEXES	49
FICHES ARCHITECTURALES.....	52

LEXIQUE

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade située au-dessus d'une toiture. Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ADJONCTION

Construction accolée à la construction principale sans posséder d'accès direct avec la construction.

ALIGNEMENT

Limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec la parcelle ou l'unité foncière de la construction.

ANNEXE (locaux accessoires)

Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale. Elle est située sur la même unité foncière et non accolée à la construction principale à laquelle elle se rattache).

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ATTIQUE

Etage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

BAIE

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel et de ventilation.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Espace constructible de l'unité foncière. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

CLÔTURE

Ouvrage divisant et délimitant un espace soit entre deux parcelles privées, soit entre des parcelles privées et le domaine public.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction dont l'usage premier répond à la nomenclature des destinations définie à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, développé ci-après, à « Destination ». Par opposition, une construction est principale quand son usage n'est pas accessoire, à l'inverse des annexes par exemple.

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

DESTINATION

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Chaque destination comprend plusieurs sous-destinations, détaillées à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde ;
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EAUX PLUVIALES

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

EGOUT DU TOIT

Voir « FAITAGE »

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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 et des balcons. Sont également exclus du calcul, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

EMPLACEMENT RESERVE

Espace destiné à accueillir des équipements d'intérêt général. La destination future étant définie, toutes constructions ou occupations autre ne seront pas acceptées.

EXTENSION

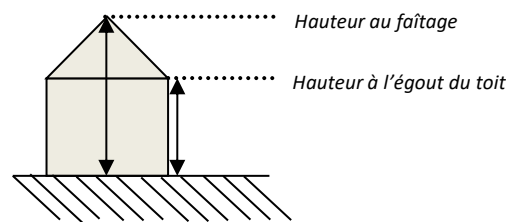
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit formée à l'intersection horizontale de deux pans de toiture opposés. La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions notamment des toitures à pente.

**HAIE**

Alignement d'arbres et/ou d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles ou entre deux propriétés. On différencie les haies diversifiées qui comptent plusieurs variétés de plantes, des haies monotypées qui ne comprennent qu'une sorte d'essence.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites d'une parcelle ou d'une unité foncière qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou d'unité foncière selon le cas.

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse ou encore des vibrations.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC,...

PLACE DE STATIONNEMENT

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de 2 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

RECU/RETRAIT

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de 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.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SEQUENCE

Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Etat du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

- Un terre-plein d'une levée de terre réalisée pour mettre de niveau (horizontal) un terrain. Ce terre-plein peut être imperméabilisé ou non,
- Dans un immeuble présentant un décrochement en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant la partie close d'une construction (individuelle ou collective) et au-dessus d'un local inférieur.

TOITURE

Ensemble des toits ou autres éléments de couverture d'une construction. On distingue plusieurs types de toiture :

- La toiture à pans : comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction,
- La toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. Elle peut constituer le balcon d'un niveau supérieur au rez-de-chaussée,
- La toiture végétalisée : ayant un habillage végétal.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois parties et des annexes. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve,
- Lecture du règlement à la zone où est situé le terrain,
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement – réseau électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la construction du terrain.

NOTA

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles de chacune des zones s'appliquent à la partie correspondante.

REGLES GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Il est rappelé ci-après les règles générales d'urbanisme qui continuent de produire des effets malgré l'existence d'un Plan Local d'Urbanisme du fait de leur caractère d'ordre public.

Sécurité publique (Article R.111-2 du code de l'Urbanisme) :

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

Site archéologique (Article R.111-4 du code de l'urbanisme) :

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

Dommages environnementaux (Article R.111-26 du code de l'urbanisme) :

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

Protection architecturale (Article R.111-27 du code de l'urbanisme) :

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

Énergies renouvelables (Articles L.111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue

des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

« Pour l'application de l'article L.111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Toutefois, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cadre des règles de sécurité et/ou de protection du paysage citées ci-avant.

Adaptations mineures (Articles L.152-3 code de l'urbanisme) :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 3 : Documents graphiques

Élément du patrimoine et du paysage identifiés comme à préserver (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme)

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Emplacement réservé (L.151-41 du Code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage ainsi que dans la partie 2 du rapport de présentation.

Espace boisé classé (L.113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend les secteurs bâtis existants de Chataincourt, il s'agit du Bourg de Chataincourt et des hameaux de Neuville-les-Bois, Herville, Groslières, Beaulieu et Boutaincourt. Elle est divisée en quatre secteurs :

- *Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien dense du bourg de Chataincourt et hameau de Neuville-les-Bois;*
- *Un secteur UB, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire du bourg de Chataincourt et hameau de Neuville-les-Bois;*
- *Un secteur UC, qui correspond aux hameaux de Herville, Groslières, Beaulieu et Boutaincourt.*
- *Un secteur UX, secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal, et dont le périmètre correspond à celui de la menuiserie de Beaulieu et l'entreprise de terrassement de Boutaincourt.*

La zone urbaine est également divisée en trois sous-secteurs :

- *Un sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques présents dans le tissu ancien dense ;*
- *Un sous-secteur UBj qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques présents dans la zone pavillonnaire ;*
- *Un sous-secteur UAc qui correspond au cimetière communal.*

Article 1 – Zones Urbaines – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés sur l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o À l'aménagement d'espace public,
 - o À des recherches archéologiques.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les piscines couvertes ou non si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100m² (intégrant les abords dans cette surface), et à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égale à 30 mètres comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.

Dans les zones UA et UB sont seuls autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement,

- Les changements de destination à vocation de logement, d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage.
- Les extensions de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 5,50 mètres, sans dépasser la construction existante, et dont la surface de plancher totale n'excède pas 50m², réalisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 5,50 mètres, d'une emprise au sol maximale de 20% de l'unité foncière dans la limite de 50m², réalisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,
 - o Leur emprise au sol n'excède pas 200m² par unité foncière.

Dans la zone UC, sont seules autorisées :

- Les extensions d'habitations existantes inférieures à 50m² de surface de plancher d'extension réalisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et dont la hauteur ne dépasse pas 5,5 mètres,
- Les annexes de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 5,50 mètres, d'une emprise au sol maximale de 20% de l'unité foncière dans la limite de 50m², réalisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement,
- Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Dans les zones UAj et UBj sont autorisés à condition particulière :

- o Les extensions d'habitations existantes inférieures à 30% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 25m² de surface de plancher d'extension et d'une hauteur inférieure de 5,5 mètres ;
- o Les annexes d'une emprise au sol maximale de 10% de l'unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5,5 mètres au faîtage, dans la limite d'une annexe par unité foncière.

Dans le seul secteur UAc, le pétitionnaire se réfèrera à la commune pour connaître les usages en vigueur pour le cimetière.

Dans la zone UX sont seuls autorisés :

- Les constructions à vocation d'artisanat et commerces de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions à destination de bureaux.

Article 2 - Zones Urbaines – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble des zones urbaines :

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Dans les zones UA, UB :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UC :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone UX :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20m².

2.2 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, selon une altimétrie identique.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Dans les zones UA, UB et UC :

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit

pas dépasser 8 mètres au faîtage (soit rez de chaussée + combles aménageables), ou 4,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5,50 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur UX :

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA et UB :

L'implantation des constructions principales doit être soit :

- À l'alignement des voies ou emprises publiques existantes.
- En retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété de préférence d'un mur maçonné assurant la continuité du front bâti.

En zone UC :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres. Ce retrait devra être végétalisé selon les essences locales.

En secteur UX :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres. Ce retrait devra être végétalisé selon les essences locales.

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- À la reconstruction à l'identique après sinistre sans toutefois augmenter le retrait par rapport à l'implantation d'origine,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics selon les besoins de fonctionnement de la structure.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte

principale soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés.
- Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci doit être au minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, dans le secteur UX, l'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux annexes,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones UA et UB :

Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.

Dans la zone UX :

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra être au minimum de 4 mètres.

Article 3 – Zones Urbaines – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

3.1- Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet devra porter sur :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par l'Agglo du Pays de Dreux.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3.2 – Façades

Sont seulement autorisés, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages d'aspect bois. Les bardages d'aspect métallique sont interdits en rénovation mais autorisés pour les constructions nouvelles.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc sont interdites.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » devront demeurer discrets depuis la voie publique. Les antennes paraboliques seront prioritairement installées de façon à demeurer discrets depuis la voie publique.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et demeurer discrets depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

3.3- Ouvertures

Dans la zone UA :

Pour les façades visibles depuis l'espace public, l'aspect des menuiseries traditionnelles doit être conservé. : ouvertures plus hautes que larges, cintrage de l'ouverture, cloisonnement en 6 carreaux

L'éclairage des combles sera assuré soit par :

- Des ouvertures en pignon,
- Des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.
- Des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets en façade seront prioritairement de type battant.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les

constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un lambrequin pour les constructions existantes.

Dans les zones UB, UC et UX :

Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un lambrequin pour les constructions existantes.

Dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception du secteur UX :

Sur les annexes de plus de 20m² de surface de plancher, seuls les jours de souffrance et les baies situées à plus de 1,70m du sol sont tolérées. Les ouvertures en toiture sont interdites.

3.4 – Toitures

Les toitures des constructions doivent être :

- À deux rampants,
- À un ou deux rampants pour les annexes accolées à un mur existant.

Pour les extensions d'une hauteur inférieure à la construction existante, une toiture à trois pans est autorisée. Les toitures terrasses accessibles ou non, les toitures en matériaux ondulées et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits.

Les toitures végétalisées :

- **En zone UA, UB, UC et UX**, les toitures, végétalisées, sont seules autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction et leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate (teinte brun rouge foncé et nuancé), de l'ardoise (bleue-noire) ou encore du chaume. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 5m² à condition que l'aspect et la couleur de la toiture s'insèrent harmonieusement dans l'environnement ;
- Aux extensions constituées de matériaux verriers. Toutefois, dans le cas de couverture occultantes, le principe précédent s'applique.

Les structures verrières sont autorisées.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et demeurer discrets depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de toiture.

3.5 – Clôtures

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux,
- Recherchant la simplicité des formes et des structures,
- Respectant une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. Elles seront doublées ou non d'un grillage rigide de teinte sombre.

Il est recommandé de préserver et de restaurer les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate et mécanique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Sont interdites :

- Les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- Les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- Tous les matériaux d'usage temporaire et non destinés à la construction.

Les clôtures de type plaque béton sont interdites en bordure de voie publique et en façade.

Les clôtures donnant sur emprises publiques principales devront être constituées soit :

- Un mur plein et maçonné de 2m maximum,
- De murets bahut (<= 0.80 m) maçonnés enduits surmontés d'une grille.
- De clôtures composées de haies doublées ou non d'un grillage rigide

Des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées...) pourront être autorisées à conditions qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces non bâtis du lieu.

Les murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

3.6 - Energies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations 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 lors que :

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

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Etre intégrées à la construction principale,
- Etre intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 mètres minimum.

3.7 - Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- L'Eglise de Chataincourt (parcelle ZH 19)
- Les pompes à eau :
 - 1 à Neuville-les-Bois (parcelle ZO79)
 - 1 à Boutaincourt (parcelle ZE95)
- Les arsenaux
 - 1 à Boutaincourt (parcelle ZE95)
 - 1 à Neuville-les-Bois (parcelle ZO85)

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable,
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- Les gabarits existants seront conservés,
- Les surélévations et écrêtement sont interdits,
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal,
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits,
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

Article 4 - Zones Urbaines – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 – Aspects qualitatifs et quantitatifs

Dans l'ensemble des zones urbaines

Les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Dans les zones UA, UB :

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 45% de l'unité foncière.

Dans la zone UC :

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 55% de l'unité foncière.

Dans la zone UX :

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 25% de l'unité foncière.

4.2 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont :

Les mares identifiées dans le document graphique :

1 mare à Neuville-les-Bois :

- Parcelle Z076.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Il est interdit le comblement des mares.

Les abords des mares devront être laissés libres de tout aménagement (type stationnement).

Article 5 – Zones Urbaines – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

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

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Construction à vocation d'habitation

Il est exigé au moins :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation, chaque place de stationnement devra couvrir une superficie de 15m² (2.5*5m)
- Une place de stationnement par hébergement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher.

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

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher et dans une limite de 5 places par logement.

Constructions destinées aux activités aux commerces et activités de services et des secteurs secondaire et tertiaire

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Il est exigé au moins une place de stationnement par 10m² de salle de restauration.

Pour les commerces, des places de stationnement pour les vélos devront être prévues.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article 6 – Zones Urbaines – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Article 7 – zones urbaines – Desserte par les réseaux

7.1 - 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.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol

ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées dans le cas d'un réseau séparatif et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

L'unité foncière, issue 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 prévoient les dispositions ci-dessus.

Toute la commune est en système d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Est disponible en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015.

7.3 – Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

ZONE AGRICOLE

La zone Agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Article 1 – zone Agricole – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception :

- Des constructions à usage agricole ainsi que les installations et constructions permettant la diversification de l'activité dans le prolongement de l'activité agricole,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- Des constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, sous réserve des conditions suivante :
 - o Être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - o Être situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation,
 - o Dans la limite d'une seule construction par exploitation.
- Les piscines couvertes ou non liées aux constructions existantes à vocation d'habitation, si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100m² (intégrant les abords dans cette surface), et à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égale à 30 mètres comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que :
 - o ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o À l'aménagement d'espace public,
 - o A des recherches archéologiques.
- De l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :

- 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 50m² de surface de plancher, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 50m² d'emprise au sol dans un périmètre de 50 mètres au plus de la construction et une hauteur maximale de 5,50 mètres au faîtage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les clôtures

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares.

Article 2 – zone Agricole – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Constructions à vocation agricole :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à vocation agricole ne devra pas dépasser 12 mètres au faîtage, sauf nécessités techniques.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, est limitée à 8 mètres au faitage.

Pour les annexes à vocation d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 5,50 mètres au faîtage.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions à vocation agricole

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 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, pour les extensions et annexes des bâtiments existants, un recul moindre est autorisé pour permettre leur implantation dans le prolongement de l'existant.

Les constructions sont implantées avec le souci d'une composition harmonieuse avec l'environnement bâti existant à proximité.

Pour les autres constructions

L'implantation des constructions principales tiendra compte de l'ordonnement des façades

voisines, notamment l'orientation générale des façades. Pour ce faire, elles doivent être implantées, soit :

- A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes.
- En retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'un mur maçonné assurant la continuité du front bâti.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation des constructions n'est pas règlementée.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions à vocation agricole

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Exception :

Le recul ne s'impose pas pour l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, ou de l'extension des bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène.

Pour les autres constructions

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale soit en retrait de celle-ci. Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci doit être au minimum de 3 mètres.

En outre, tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Constructions à vocation agricole

Les besoins de l'activité fixent les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Pour les autres constructions

Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 3 – zone Agricole – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- au site,
- aux paysages naturels ou urbains,

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures.
-

Les constructions autorisées doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain. La simplicité des volumes est de rigueur.

3.1- Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet devra porter sur :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par l'Agglo du Pays de Dreux.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3.2 - Façades

Dans l'ensemble de la zone

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Dans ce cadre, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Sont seulement autorisés, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages d'aspect bois. Les bardages d'aspect métallique sont interdits en rénovation mais autorisés pour les constructions nouvelles.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc sont interdites.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Les antennes paraboliques seront prioritairement installées de façon à demeurer discrets depuis la voie publique.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et demeurer discrets depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Les façades des constructions à vocation agricole privilégient les teintes sobres et mûtes qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda.

Les bardages bois sont recommandés.

3.3- Ouvertures

Pour les constructions à vocation d'habitation

Pour les façades visibles depuis l'espace public, l'aspect des menuiseries traditionnelles doit être conservé. : ouvertures plus hautes que larges, cintrage de l'ouverture, cloisonnement en 6 carreaux

L'éclairage des combles sera assuré soit par :

- Des ouvertures en pignon,
- Des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.
- Des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets en façade seront prioritairement de type battant.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un lambrequin pour les constructions existantes.

Pour les constructions à vocation agricole

Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture, sans saillie. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.

3.4 - Toitures

Pour les constructions à vocation d'habitation

Les toitures des constructions doivent être :

- À deux rampants,
- À un ou deux rampants pour les annexes accolées à un mur existant.

Pour les extensions d'une hauteur inférieure à la construction existante, une toiture à trois pans est autorisée. Les toitures terrasses accessibles ou non, les toitures en matériaux ondulés et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits.

Les toitures végétalisées :

- Elles sont seules autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction et leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate (teinte brun rouge foncé et nuancé), de l'ardoise (bleue-noire) ou encore du chaume. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 5m² à condition que l'aspect et la couleur de la toiture s'insèrent harmonieusement dans l'environnement ;
- Aux extensions constituées de matériaux verriers. Toutefois, dans le cas de couverture occultantes, le principe précédent s'applique.

Les structures de type verrières sont autorisées.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et demeurer discrets depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de toiture.

Pour les constructions à vocation agricole

Les toitures des constructions à vocation agricole reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise,...). Les toitures végétalisées sont autorisées.

3.5 - Clôtures

Pour les constructions à vocation d'habitation

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux,
- Recherchant la simplicité des formes et des structures,
- Respectant une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. Elles seront doublées ou non d'un grillage rigide de teinte sombre.

Il est recommandé de préserver et de restaurer les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate et mécanique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Sont interdites:

- Les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- Les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- Tous les matériaux d'usage temporaire et non destinés à la construction.

Les clôtures de type plaque béton sont interdites en bordure de voie publique et en façade.

Les clôtures donnant sur emprises publiques principales devront être constituées soit :

- Un mur plein et maçonné de 2m maximum,
- De murets bahut (<= 0.80 m) maçonnés enduits surmontés d'une grille.
- De clôtures composées de haies doublées ou non d'un grillage rigide

Pour les autres constructions

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- respectant une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale, doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée.

Pour les bâtiments agricoles, des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné ou mur bahut surmonté de lisse en bois ou de ferronneries).

Sont interdites :

- les clôtures de type plaque béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- les haies monotypes de thuyas et/ou de lauriers,
- tous les matériaux d'usage temporaire.

3.6 - Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- o Les pompes à eau :
 - 1 à Beaulieu (parcelle ZH49)
 - 1 à Chataincourt, sur la D134.13 (parcelle ZM10)
 - 1 à Neuville-les-Bois, (parcelle ZO87)
 - 1 calvaire entre Chataincourt et Neuville-les-Bois, (parcelle ZM15)

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable,
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- Les gabarits existants seront conservés,
- Les surélévations et écrêtement sont interdits,
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal,
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits,
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

3.7 - Energies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations 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 lors que :

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

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol doivent demeurer discrets depuis la voie publique.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Etre intégrées à la construction principale,
- Etre intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 mètres minimum.

Article 4 – zone Agricole – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 – Aspects qualitatifs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

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

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

4.2 - Aspects quantitatifs

Construction à vocation autre qu'agricole

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

4.3 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont :

Les mares identifiées dans le document graphique :

2 mares à Neuville-les-Bois :

- Parcelle ZO93
- Parcelle ZO151

3 mares à Groslières

- Parcelle ZL19
- Parcelle ZL9
- Parcelle ZL10

2 mares à Memont

- Parcelle ZB42
- Parcelle ZB22

1 mare à Beaulieu :

- Parcelle ZE22

1 mare à Boutaincourt

- Parcelle ZH14

Plusieurs mares dans le hameau Ormes

- Parcelle ZC72

1 mare parcelle ZM17 (pièce du vieuville)

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Il est interdit le comblement des mares.

Les abords des mares devront être laissés libres de tout aménagement (type stationnement).

Article 5 – zone Agricole – Stationnement

5.1 – Dispositions générales

Construction à vocation d'habitation

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation,
- une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Autres constructions

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisés dans la zone. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

5.2 – Dispositions diverses

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

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Article 6 – zone Agricole – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Article 7 – zone Agricole– Desserte par les réseaux

7.1 - 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.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées dans le cas d'un réseau séparatif et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange.

Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées. Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation

en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

L'unité foncière, issue 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 prévoient les dispositions ci-dessus.

Toute la commune est en système d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif validé le 26/01/2015,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015.

7.3 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

ZONE NATURELLE

La zone N est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle regroupe essentiellement l'ensemble des surfaces boisées de la commune qu'elles soient classées en Espaces Boisés Classés ou non et qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Article 1 – zone Naturelle – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone N, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que :
 - o ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Les constructions d'exploitation agricole et forestière et autres activités dans le prolongement de l'acte de production et leurs annexes, à condition qu'elles soient situées à 50 mètres au plus des constructions principales d'activités ;
- o Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques,
- Les clôtures

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares.

Article 2 – zone Naturelle – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, le coefficient d'emprise au sol des constructions, y compris des locaux accessoires, ne doit pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

2.2 – Hauteur des constructions

Dans la zone N

Pour les constructions liées à l'activité agricole, forestière et à la gestion des espaces naturels, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Toutefois, il pourra être dérogé à la règle pour les besoins techniques et de fonctionnement justifiés de l'activité.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N, toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un retrait des voies et emprises publiques existantes ou futures d'au minimum 15 mètres.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction à vocation agricole et forestière

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, il peut être dérogé à la règle afin de réaliser une extension dans le prolongement d'une construction existante.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet dans le reste de la zone.

Article 3 – zone Naturelle – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent, et dans le respect de la prise en compte des énergies renouvelables (bioclimatisme, ...).

Des dispositions différentes aux prescriptions qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et

performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet.

3.1 - Façades

Construction à vocation agricole et forestière

Les façades des constructions à vocation agricole ou forestière privilégient les teintes sobres et mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Dans ce cadre, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

3.2 - Toitures

Construction à vocation agricole et forestière

Les toitures des constructions à vocation agricole ou forestière reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise,...).

3.3 – Clôtures

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux,
- Recherchant la simplicité des formes et des structures,
- Respectant une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. Elles seront doublées ou non d'un grillage rigide de teinte sombre.

Il est recommandé de préserver et de restaurer les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate et mécanique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Sont interdites:

- Les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier,
- Les clôtures non pérennes (bambou, canisses, bâche, etc.),
- Tous les matériaux d'usage temporaire et non destinés à la construction.

Les clôtures de type plaque béton sont interdites en bordure de voie publique et en façade.

Les clôtures donnant sur emprises publiques principales devront être constituées de haies doublées ou non d'un grillage rigide.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les clôtures ne sont pas réglementées.

3.4 - Les énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations 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 lors que :

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

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol doivent demeurer discrets depuis la voie publique.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Etre intégrées à la construction principale,
- Etre intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 mètres minimum.

Article 4 – zone Naturelle – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 - Aspects qualitatifs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

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

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces engazonnés ou minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les espaces boisés classés figurant au plan graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 au L.113-7 du Code de l'Urbanisme.

4.2 - Aspects quantitatifs

Dans la zone N, 90 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doit demeurer en pleine terre.

Article 5 – zone Naturelle – Stationnement

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public et devront s'intégrer de manière paysagère au site.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Constructions nécessaires d'intérêt collectif et de service public

Il n'est pas fixé de règle.

Constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière

Le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins de l'activité.

Article 6 – zone Naturelle – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil). Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Article 7 – zone Naturelle – Desserte par les réseaux

7.1 - 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.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement**7.2.1 Eaux pluviales**

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées dans le cas d'un réseau séparatif et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 (trois) jours avant la vidange. Le rejet de ces eaux de vidange ne peut en aucun cas être effectué dans le réseau public d'eaux usées. Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

L'unité foncière, issue 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 prévoient les dispositions ci-dessus.

Toute la commune est en système d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Sont disponibles en annexe du présent document :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif validé le 26/01/2015,
- Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015.

7.3 – Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

ANNEXES

Liste des essences locales

L'article 4 du présent règlement fait référence aux essences indigènes (ou locales) adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée ci-après. Il est souhaitable d'éviter de planter des essences nuisibles : la plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)

Espèces conseillées pour les haies vives d'essences locales :

- Charme et charmile,
- Chêne sessile, Quercus petraea,
- Frêne commun, Fraxinus exelsior,
- Hêtre commun, Fagus sylvatica,
- Hêtre pourpre, Fagus purpurea,
- Noisetier,
- Prunellier,
- Aubépine,
- Cornouiller,
- Cotonéaster,
- Deutzia,
- Eleagnus,
- Fusain.

- Chêne sessile, *Quercus petraea*



- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*



- Iris, *Iris pseudacorus*



- Frêne commun, *Fraxinus excelsior*



- Lilas, *Syringa vulgaris*



- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*



- Glycine, *Wisteria chinensis*



Calluna vulgaris



Laurus nobilis



Prunus cerasus



Ribes-uva-crispa-total



Rubus idaeus



Acer campestre



Juniperus communis



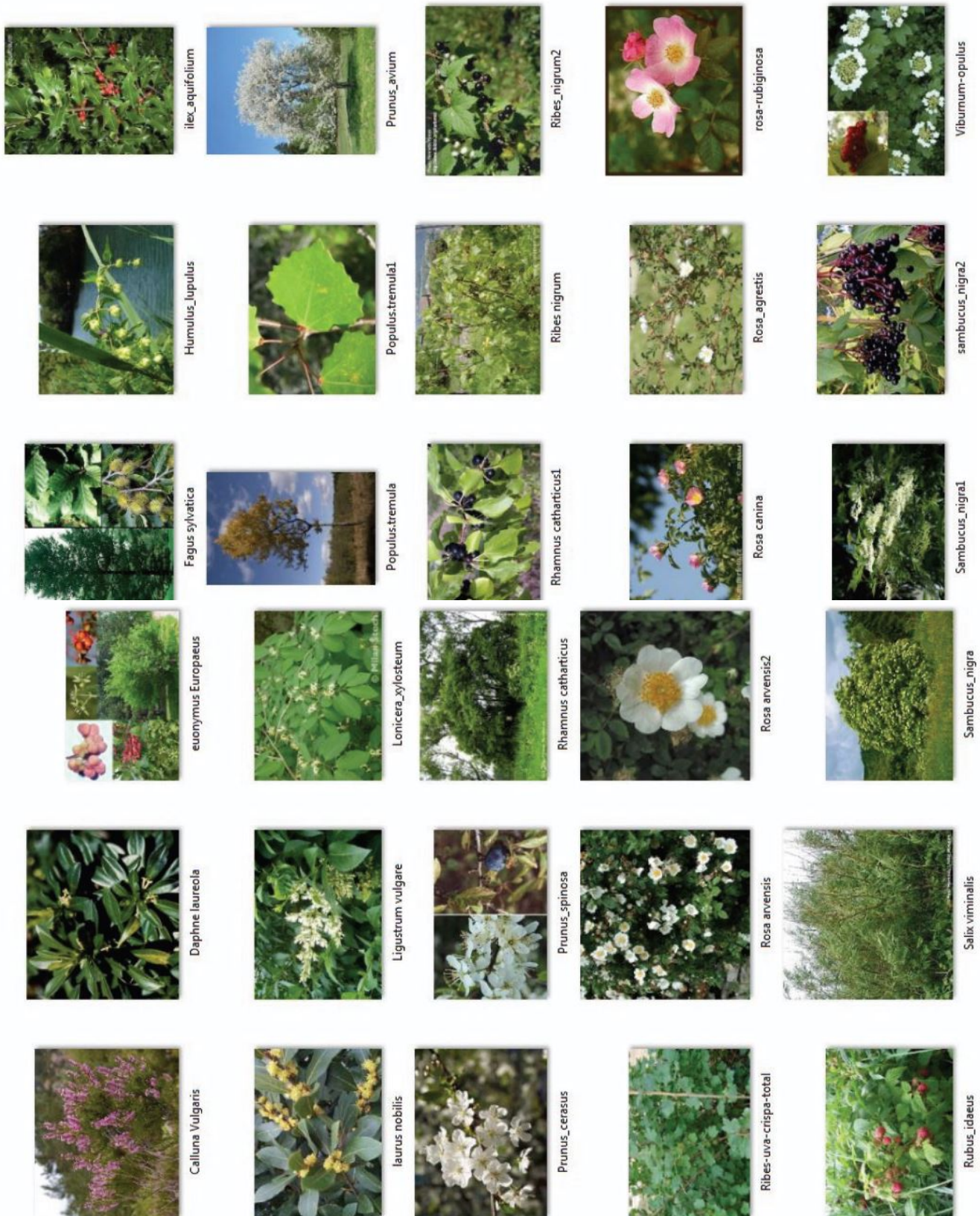
Prunus avium2



Ribes rubrum



Rubus fruticosus (sensu lato)



FICHES ARCHITECTURALES