

PLAN LOCAL D'URBANISME



LOUVILLIERS-EN-DROUAIS

4.1. **PLU DE LOUVILLIERS-EN-DROUAIS**

REGLEMENT ECRIT

Elaboration du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2009

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 12 septembre 2025

Le Maire

SOMMAIRE

ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	18
ZONE 1AUB	31
ZONE 2AU.....	34
ZONE A	37
ZONE N	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENTITE BATIE IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	49

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du village.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

- qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec leur environnement immédiat ;
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

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

3.1 – Accès

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

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

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

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

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

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

3.2 – Voirie

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

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

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

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

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

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

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

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

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

4.2.2 – Eaux usées

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

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

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

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

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

4.3 – Réseaux divers

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

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

4.4 – Collecte des déchets

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

Article 5 – zone UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel. Cette superficie minimale, déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol, doit, en règle générale, être au moins égale à 1 200 m² pour toute construction qui nécessite son dispositif d'assainissement.

Des systèmes alternatifs peuvent cependant être trouvés, de façon à réduire cette superficie minimale, par exemple dans le cadre de système d'assainissement plus compacts.

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

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

6.1 - Champ d'application

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

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

6.2 - Dispositions générales

Au moins une partie des constructions doit être implantée à l'alignement.

6.3 - Dispositions particulières

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

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.
4. lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'édification de la construction à l'alignement ;
5. lorsque la continuité du bâti est assurée par la présence d'un mur implanté à l'alignement, d'une hauteur de 1.80m à 2m.

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

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

7.1.2 - Définition

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

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

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

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

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

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

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

7.2 - Dispositions générales

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

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

7.3 - Dispositions particulières

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 – zone UA - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

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

9.2 – L'emprise au sol maximale des constructions

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

L'emprise au sol des constructions à destination d'activité agricole et d'équipement collectif n'est pas réglementée.

9.3 – Dispositions particulières

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

Article 10 – zone UA - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

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

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

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

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

Ponctuellement une hauteur plus importante peut être admise pour la réalisation d'éléments techniques tels que les silos.

10.2 – Dispositions particulières

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

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

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

11.1 - Dispositions générales

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

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

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

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

L'application de ce principe exclue :

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

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

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

La volumétrie et l'implantation

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

Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect gratté fin ou taloché-lissé.

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

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur est prohibé.

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

Les ouvertures et les menuiseries

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

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

Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants peuvent être admis dès lors que le coffre n'est pas installé en saillie sur le mur extérieur de la construction, mais qu'il est posé sous le linteau au niveau de la fenêtre, qu'il est masqué par un lambrequin en bois ou en métal (PVC interdit) et que les anciens volets sont conservés à titre décoratif.

Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants sont admis en façade sans conditions. Leur installation doit, néanmoins, être faite avec le souci d'une bonne intégration à la construction existante.

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

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

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

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

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

Les décors architecturaux

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

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

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

Les locaux annexes

Les annexes des constructions principales tels que garages, appentis, doivent être traités avec le même soin que pour les constructions principales.

Les clôtures et les portails

Dispositions générales

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit et aux caractéristiques de la construction qu'elles accompagnent.

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 1,80m.

Sont interdits :

- les clôtures de type plaque béton ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu ;
- les brise-vues et canisses lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

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

Clôtures sur emprise publique et sur voie :

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs d'une hauteur maximale de 1,80m, d'une épaisseur de 20cm et couverts d'un chaperon. Ils doivent être maçonnés et enduits des deux côtés. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf. ci-avant). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.

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

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

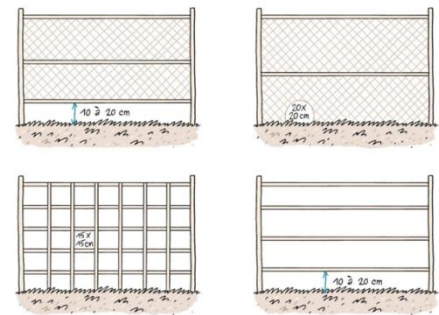
Les portails et portillons doivent être traités de façon simple en évitant les fantaisies incompatibles avec l'architecture locale.

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

Clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent, préférentiellement, être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive dense d'essences locales. Elles peuvent, néanmoins, être constituées d'un mur plein, d'une épaisseur de 20cm, maçonné, enduit des deux côtés et chapeautés, n'excédant pas 1,80m.

Les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes :

- Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- Sur un même toit, ils sont tous du même type.
- Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
- Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.
- Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.
- En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

L'Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

11.2 - Dispositions relatives aux constructions traditionnelles du Thymerais-Drouais

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

Les façades

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

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

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

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

Les modénatures

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

Les toitures

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

Les extensions des constructions

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

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

Les murs de clôture et portails

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

11.3 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

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

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

12.1 – Normes minimales de stationnement

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

- Constructions à destination d'habitation :
 - une place de stationnement est exigée pour tout logement comportant au plus trois pièces principales, c'est-à-dire affectées au séjour, chambres, cuisine ou travail ;
 - deux places de stationnement sont exigées pour tout logement comportant plus de trois pièces principales.

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

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

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

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

12.2 - Modalités d'application

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

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

a) Pour les extensions de construction :

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

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

b) Pour les changements de destination :

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

c) Pour les travaux de réhabilitation :

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

12.3 - Dispositions particulières

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

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

13.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

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

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

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

13.2 Aspects quantitatifs

40 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

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

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

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

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

13.4 Les espaces paysagers à créer ou à préserver

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

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

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

14-1 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,40.

Toutefois, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions destinées à l'activité agricole.

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

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

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du village, souvent récentes, où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire. Elle comprend un secteur UBe à vocation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

En outre, **dans le secteur UBe uniquement**, sont également interdites les destinations suivantes :

1. Le commerce ;
2. L'hébergement hôtelier ;
3. Les bureaux ;
4. L'artisanat ;
5. L'exploitation forestière.

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

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

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBe, les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerce sont autorisées dès lors :

- qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
- que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec leur environnement immédiat ;
- que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBe, les constructions à destination commerciale sont admises à condition que leur SHON, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 300m². Cette disposition n'est pas applicable aux activités de restauration.

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBe, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

Dans le secteur UBe, les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées dans le secteur.

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

3.1 – Accès

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

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

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

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

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

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

3.2 - Voirie

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

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

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

Les voies en impasse desservant au moins 3 terrains à bâtir doivent être aménagées pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

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

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

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

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

4.2.2 – Eaux usées

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

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

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

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

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

4. 3 – Réseaux divers

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

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

4.4 – Collecte des déchets

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

Article 5 – zone UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel. Cette superficie minimale, déterminée au regard de la nature du sol et du sous-sol, doit, en générale, être au moins égale à 1 200 m² pour toute construction qui nécessite son dispositif d'assainissement.

Des systèmes alternatifs peuvent cependant être trouvés, de façon à réduire cette superficie minimale, par exemple dans le cadre de système d'assainissement plus compacts.

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

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

6.1 - Champ d'application

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

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

6.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.3 - Dispositions particulières

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

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

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

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

7.1.2 - Définition

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

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

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

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

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

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

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

7.2 - Dispositions générales

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

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

7.3 - Dispositions particulières

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

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

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

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

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

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

Article 9 – zone UB - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

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

9.2 – L'emprise au sol maximale des constructions

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination agricole.

9.3 – Dispositions particulières

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

Article 10 – zone UB - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

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

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 4,5 mètres.

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

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

Ponctuellement une hauteur plus importante peut être admise pour la réalisation d'éléments techniques tels que les silos.

10.2 – Dispositions particulières

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

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

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

11.1 - Dispositions générales

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

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

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

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

L'application de ce principe exclue :

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

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

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

Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect gratté fin ou taloché-lissé.

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

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur est prohibé.

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

Les ouvertures et les menuiseries

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

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

Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants peuvent être admis dès lors que le coffre n'est pas installé en saillie sur le mur extérieur de la construction, mais qu'il est posé sous le linteau au niveau de la fenêtre, qu'il est masqué par un lambrequin en bois ou en métal (PVC interdit) et que les anciens volets sont conservés à titre décoratif.

Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants sont admis en façade sans conditions. Leur installation doit, néanmoins, être faite avec le souci d'une bonne intégration à la construction existante.

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

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

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

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

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

Les décors architecturaux

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

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

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

Les locaux annexes

Les annexes des constructions principales tels que garages, appentis, doivent être traités avec le même soin que pour les constructions principales.

Les clôtures et les portails

Dispositions générales

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit et aux caractéristiques de la construction qu'elles accompagnent.

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 1,80m.

Sont interdits :

- les clôtures de type plaque béton ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu ;
- les brise-vues et canisses lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

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

Clôtures sur emprise publique et sur voie :

Les clôtures sur emprise publique et sur voie peuvent être constituées :

- soit par des murs d'une hauteur maximale de 1,80m, d'une épaisseur de 20cm et couverts d'un chaperon. Ils doivent être maçonnés et enduits des deux côtés ;
- soit par un mur bahut maçonné, d'une épaisseur de 20cm, enduit des deux côtés, surmonté d'une grille ou d'une lisse, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf. ci-avant). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.

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

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

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

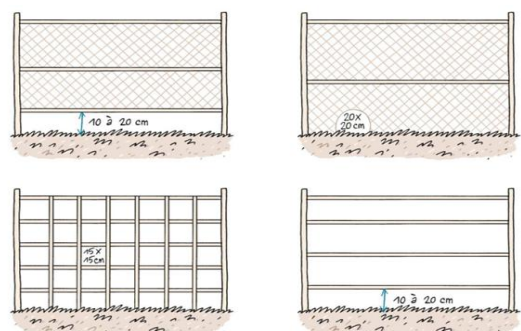
Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités.

Clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent être, préférentiellement, constituées d'un grillage doublé d'une haie vive dense d'essences locales. Elles peuvent, néanmoins, être constituées d'un mur plein, d'une épaisseur de 20cm, maçonné, enduit des deux côtés et chapeautés, n'excédant pas 1,80m.

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

Les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes :

- Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- Sur un même toit, ils sont tous du même type.
- Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
- Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.
- Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.
- En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

L'Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

11.2 - Dispositions relatives aux constructions traditionnelles du Thymerais-Drouais

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

Les façades

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

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

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

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

Les modénatures

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

Les toitures

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

Les extensions des constructions

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

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

Les murs de clôture et portails

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

11.3 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

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

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

12.1 – Normes minimales de stationnement

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

- Constructions à destination d'habitation :

- deux places de stationnement sont exigées par logement ayant une SHON inférieure à 120 m² ;
- trois places par logement pour les logements ayant une SHON au moins égale à 120 m².

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

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la SHON.
- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de SHON.
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : aucune place de stationnement n'est requise.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

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

12.2 - Modalités d'application

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

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

a) Pour les extensions de construction :

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

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

b) Pour les changements de destination :

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

c) Pour les travaux de réhabilitation :

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

12.3 - Dispositions particulières

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

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

13.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

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

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

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

13.2 – Aspects quantitatifs

60 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

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

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

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

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

13.4 – Les espaces paysagers à créer ou à préserver

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

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

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

14-1 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,20.

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

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

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

ZONE 1AUB

La zone 1AUB correspond à des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

La constructibilité de cette zone n'est possible que lorsque sont respectées les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.

Les projets et opérations réalisés dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chacun de ces espaces (document n°3 du PLU).

Cette zone est régie par la règle d'urbanisme de la zone urbaine qui correspond au type d'urbanisation souhait, c'est-à-dire la zone UB essentiellement destinée à des secteurs résidentiels peu denses

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UB, à l'exception des activités artisanales, sont admises dès lors qu'elles :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 – zone 1AUB - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

La zone 2AU est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle.

Article 1 – zone 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Article 3 – zone 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 – zone 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé.

Article 5 – zone 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 – zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

Article 7 – zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

Article 8 – zone 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – zone 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 – zone 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 – zone 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12 – zone 2AU - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 – zone 2AU - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

Non réglementé.

Article 14 – zone 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE A

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

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

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

En outre, dans la zone de protection éloignée de l'aqueduc de l'Avre, sont interdites :

- toute installation de dispositif d'assainissement ;
- tous dépôts, y compris ceux de fumier.

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

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

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

6. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif (à l'exception d'implantation d'éoliennes), à la gestion des eaux ;
7. l'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel les constructions se situent. L'extension des constructions est limitée à une augmentation de 20% de la surface hors œuvre nette (SHON) existante avant l'approbation du PLU. Toutefois, en cas de reconstruction, la SHON admise est celle existante avant l'approbation du PLU ;

En outre, la zone A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêtés préfectoraux n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003, sur une bande de 250 m le long de la RN12 sur toute la traversée de la commune.

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

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

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

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

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

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

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

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

4.2.2 – Eaux usées

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

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

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

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

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

Article 5 – zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

6.1 - Champ d'application

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

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

6.2 - Dispositions générales

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

6.3 - Dispositions particulières

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

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

3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

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

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

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

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

7.2 - Dispositions générales

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

En outre, les constructions doivent être implantées en dehors de la zone de protection de l'aqueduc de l'Avre, c'est-à-dire à 40 mètres au moins du domaine de la ville de Paris.

7.3 - Dispositions particulières

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 – zone A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 – zone A - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 4,5 mètres.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'application de ce principe exclue :

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

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

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

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

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

13.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

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

13.2 – Les espaces boisés classés

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

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

Sans objet

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend le secteur le secteur NL qui correspond à des espaces naturels destinés à être aménagés en parc, espace paysager ou pour accueillir des activités sportives, de loisirs, de plein air.

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

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

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

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

2.1 – Dans toute la zone et ses secteurs

1. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;
3. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage.
4. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives ;
5. les aménagements, ouvrages et installations directement liés à des activités sportives ou de loisirs de plein air, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, sans imperméabilisation des sols, et qu'ils ne sont pas créateurs de SHON.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

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

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

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

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

4.2.2 – Eaux usées

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

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

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

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

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

Article 5 – zone N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

6.1 - Champ d'application

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

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

6.2 - Dispositions générales

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

6.3 - Dispositions particulières

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

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
2. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

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

7.1.2 - Définition

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

7.1.3 - Modalités de calcul du retrait

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

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

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

7.2 - Dispositions générales

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

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

7.3 - Dispositions particulières

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 – zone N - Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

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

9.2 – Le coefficient d'emprise au sol

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

9.3 – Aspects qualitatifs

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

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

Article 10 – zone N - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

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

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

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

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

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

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

13.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

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

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

13.2 – Aspects quantitatifs

80 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

13.3 – Les espaces boisés classés

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

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

Sans objet

**DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENTITE BATIE IDENTIFIEE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME****PARAGRAPHE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les éléments de patrimoine bâti préservés au titre de l'article L.123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et restaurés.

Paragraphe 2 – Démolition

La démolition totale ou partielle des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme est interdite.

Paragraphe 3 – Modifications ponctuelles des façades

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

3.1. Façades remarquables

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, galerie,...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre blanche de taille, briques, silex, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

3.2. Pour les façades autres que les façades remarquables

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, ainsi que pour les élévations initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, héberges.

Paragraphe 4 – Modifications ponctuelles des toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant. Le type de revêtement doit être conservé (ardoises, tuiles).

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être privilégiée sur les toitures non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

Paragraphe 5 – Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

Paragraphe 6 – Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sont autorisées, à condition cumulativement :

- de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante ;
- de ne pas altérer les façades et la toiture ;
- de préserver les vues depuis le domaine public ;
- d'utiliser des matériaux de qualité.

Paragraphe 7 – Clôtures sur rue

Les clôtures en moellons, pierres blanches ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).