

PLAN LOCAL D'URBANISME



LOUVILLIERS-EN-DROUAIS

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

NOTICE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION

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

1. Dispositions générales	5
1.1. Maître d’Ouvrage et responsable du projet.....	5
1.2. Le document d’urbanisme en vigueur	5
1.3. L’objet du présent dossier de modification.....	5
1.4. La procédure de modification n°1	6
1.4.1. Justification et contenu de la procédure	6
1.4.2. Le déroulement de la procédure.....	6
1.4.3. Le contenu du dossier de modification.....	8
1.5. La procédure de modification n°1	8
2. Partie 1 : La motivation et le contenu de la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU)	10
2.1. Bilan du PLU en vigueur	10
2.1.1. Une reprise récente de la croissance démographique	11
2.1.2. Une population vieillissante.....	12
2.1.3. Une prédominance des familles.....	13
2.1.4. Un parc de logements caractéristique des communes rurales	13
2.1.5. Le calcul du point mort ou seuil d’équilibre.....	14
2.1.6. Ce que disent le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l’Habitat intercommunal (PLHi) de l’Agglo du Pays de Dreux.....	15
2.1.7. Analyse du potentiel foncier	16
2.1.8. Trame verte et bleue du SCoT.....	17
2.2. Modifications apportées au document « 1.Rapport de présentation ».....	19
2.3. Modifications apportées au document « 3. Orientations d’Aménagement et de Programmation »	22
2.3.1. Suppression de l’OAP existante.....	22
2.3.2. Création de 3 nouvelles OAP.....	23
2.4. Modifications apportées au document « 4.1 Règlement écrit »	26
2.4.1. La création d’un secteur UBe et son règlement	26
2.4.2. La réglementation relative à l’entité bâtie à préserver au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme	27
2.4.3. Diverses évolutions du règlement écrit (article 11).....	27
2.5. Modifications apportées aux documents 4.2.1 et 4.2.2 (plans de zonage).....	34
2.5.1. Suppression de l’emplacement réservé n°1.....	34
2.5.2. Suppression de la zone 2AU et de l’emplacement réservé n°2.....	35

2.5.3.	Transformation de la zone 1AUB en zone UB et un secteur UBe à vocation d'équipements et suppression de l'emplacement réservé n°3	36
2.5.4.	Création d'un emplacement réservé au carrefour des rues du Château d'Eau et de la Plesse.....	37
2.5.5.	Identification sur les documents graphiques des 3 périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	38
2.5.6.	Préservation de la trame verte et maîtrise de la densification	39
2.5.7.	Préservation du patrimoine bâti	41

3. Partie 2 : AVANT/APRES – Les différentes pièces du PLU modifiées..... 42

3.1.	Les modifications apportées au 1. Rapport de présentation	43
3.2.	Les modifications apportées au document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	45
3.3.	Les modifications apportées au document 4.1. Règlement écrit	55
3.4.	Les modifications apportées aux documents 4.2.1. Zonage (1/5000 ^e) et 4.2.2. Zonage (1/2000 ^e)	64

1. Dispositions générales

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1.1. Maître d'Ouvrage et responsable du projet

Commune de Louvilliers-en-Drouais

Monsieur le Maire : Dominique GARNIER

Place des Acacias

28 500 Louvilliers-en-Drouais

Téléphone : 02 37 82 80 31

1.2. Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Louvilliers-en-Drouais a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2009. Il s'applique à la totalité de son territoire municipal.

A ce jour, ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution.

1.3. L'objet du présent dossier de modification

Le PLU en vigueur identifie bien dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) la nécessité de protéger la trame verte communale dans son axe « 6-Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement et de ses paysages » et d'encadrer l'urbanisation de la commune dans son axe « 3-Organiser une extension mesurée de l'urbanisation résidentielle ». Néanmoins, le PLU n'est pas doté de tous les outils réglementaires proposés par le Code de l'Urbanisme et permettant d'atteindre ces objectifs.

Le présent dossier de modification a donc pour objectifs :

- > Maîtriser le potentiel foncier en adaptant le règlement et le zonage : suppression de la zone 2AU devenue caduque, création d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs identifiés comme mutables ou densifiables dans le bourg ;
- > Valoriser la trame verte et protéger la qualité paysagère de la commune : instauration de protection du patrimoine naturel et bâti ;
- > Tenir compte de l'évolution des projets : suppression des emplacements réservés 1, 2 et 3, transformation de la zone 1AUB en zone UB, modification du zonage pour tenir compte du projet d'aires de jeux et d'équipement petite enfance, création d'un emplacement réservé ;
- > Clarifier certaines règles et mettre à jour le règlement : clôtures, coffrets des volets roulants, panneaux solaires, isolation thermique extérieure.

1.4. La procédure de modification n°1

1.4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

Ces conditions étant respectées, la modification est mise en œuvre pour les cas suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code » (article L. 153-41 CU).*

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure consiste en des adaptations limitées des pièces graphiques du règlement qui respectent les obligations définies ci-dessus. La modification vise principalement à la « *la rectification d'erreurs matérielles* ». Les évolutions des documents graphiques du règlement envisagées n'induisent pas de réduction des zones agricoles et naturelles. Néanmoins, elles induisent, dans certains cas, la réduction de zones urbaines au profit de zones agricoles.

Aussi, en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification soumise à enquête publique** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Louvilliers-en-Drouais.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur les communes concernées. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non. Sa décision est attendue et sera jointe au dossier d'enquête publique.

1.4.2. Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - Le lancement de la procédure

Même s'il n'est rendu obligatoire par le code de l'urbanisme, arrêté du Maire prescrivant la modification. Le Maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

2 - La transmission du dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique dans le cadre de la concertation

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'État.
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.
- La Région.
- Le Département.
- Les organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés pour avis, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'enquête publique

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

5 - Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet ;
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
- Aux Personnes Publiques Associées.

1.4.2.1. L'enquête publique du dossier

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 font l'objet d'une enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

DISPOSITIONS GENERALES

1.4.2.2. L'approbation du dossier de modification

A l'issue de l'enquête publique, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

1.4.3. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

Une **notice complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.

Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :

- > du document 1. Rapport de présentation (pages 95 et 96) ;
- > du document 3. Orientations d'Aménagement par secteur ;
- > du document 4.1. Règlement ;
- > des différentes planches du règlement graphique concernées : 4.2.1. Plan de zonage (1/5000) et 4.2.2. Plan de zonage (1/2000).

1.5. La procédure de modification n°1

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-36

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 153-39

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L. 153-40

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (VI)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

Article L153-43

Création l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Création l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

2. Partie 1 : La motivation et le contenu de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la commune de Louvilliers-en-Drouais dans le cadre de la présente modification.

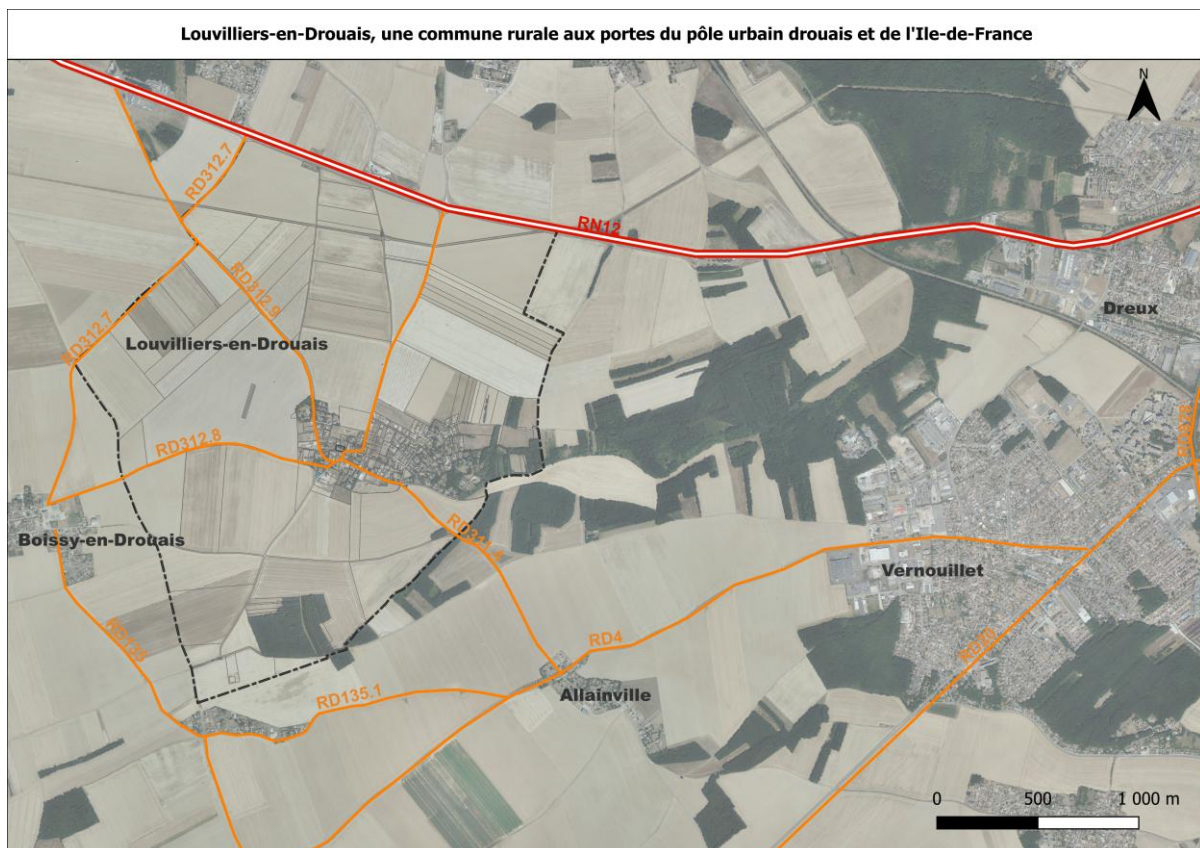
Il s'appuie sur un bilan du document d'urbanisme en vigueur qui a guidé les élus dans les choix faits pour modifier le PLU de la commune et l'adapter au mieux aux objectifs définis dans l'arrêté prescrivant la modification du PLU

Une fois ce bilan présenté, ce chapitre traitera successivement :

- > **de la mise à jour du tableau des superficies de chaque zone et de la liste des emplacements réservés** dans le document 1. Rapport de présentation ;
- > **de la création de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de la suppression de l'OAP existante ;**
- > **des diverses évolutions du règlement écrit ;**
- > **des diverses évolutions du règlement graphique (zonage).**

2.1. Bilan du PLU en vigueur

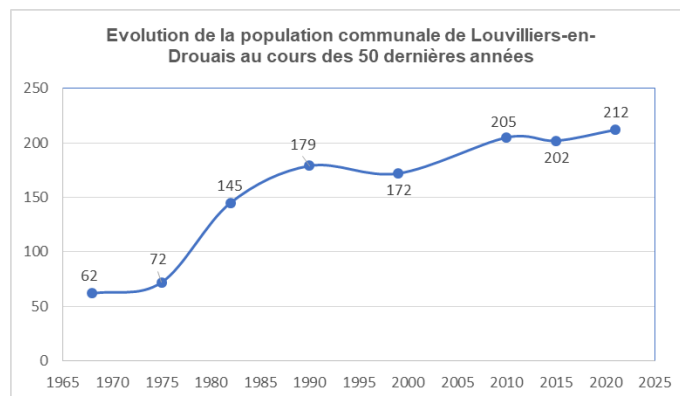
Commune rurale appartenant à l'Agglomération du Pays de Dreux, Louvilliers-en-Drouais bénéficie d'une localisation stratégique à moins de 15 minutes en voiture du centre de Dreux et aux portes de l'Ile-de-France. Elle dispose d'un accès direct à la RN12 au nord de la commune et est desservie par un réseau de départementales qui la relie directement au pôle urbain drouais. A dominante agricole, la commune offre un cadre de vie rural agréable à proximité immédiate des services et équipements du pôle urbain.



2.1.1. Une reprise récente de la croissance démographique

La commune de Louvilliers-en-Drouais compte **212 habitants au recensement INSEE de 2021**. Néanmoins, ce recensement sous-estime la population communale, tous les ménages n'ayant pas rendu le questionnaire. **La commune estime la population en 2021 à 245 habitants.**

La commune a donc vu sa population augmenter au cours de la dernière période intercensitaire, comme l'indique le graphique ci-dessous.

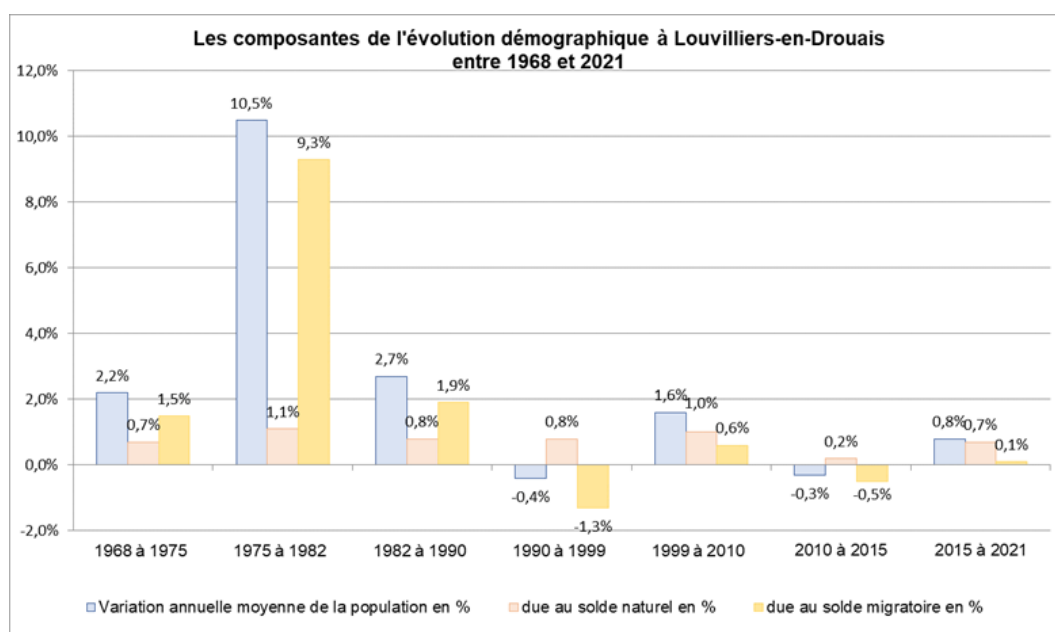


Source : INSEE, RP 2021

Avec une **croissance annuelle moyenne de 0,8%**, la commune a connu une croissance très supérieure aux variations constatées aux autres échelles de comparaison. L'Agglo du Pays de Dreux a en effet vu sa population augmenter de seulement 0,1% par an au cours de la dernière période intercensitaire, alors que le département de l'Eure-et-Loir a perdu des habitants (-0,1%/an).

Cette croissance est due à la combinaison de deux phénomènes :

- > Un **solde naturel positif**, indiquant une assez forte natalité sur le territoire communal ;
- > Un **solde apparent des entrées-sorties, lui-aussi, positif**, témoignant de l'attractivité de la commune qui a donc vu plus d'habitants s'installer sur son territoire qu'en partir.



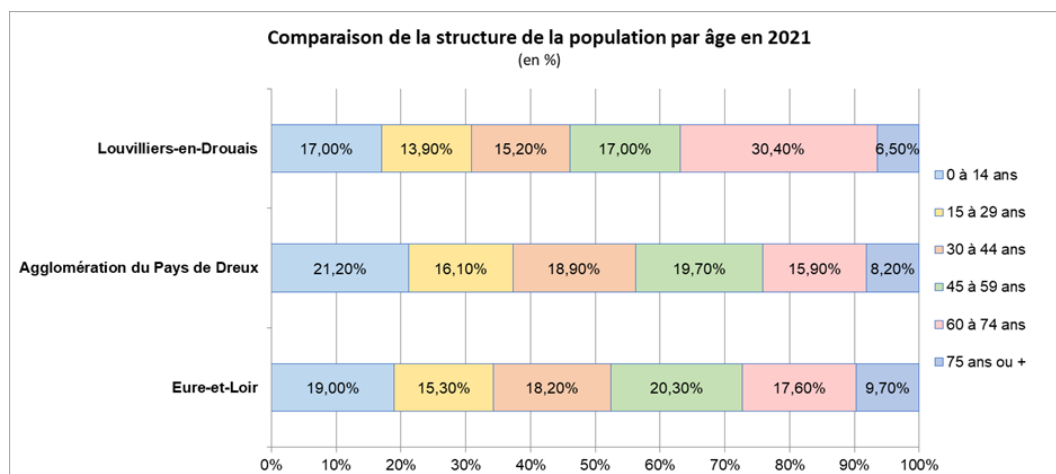
Source : INSEE, RP 2021

2.1.2. Une population vieillissante

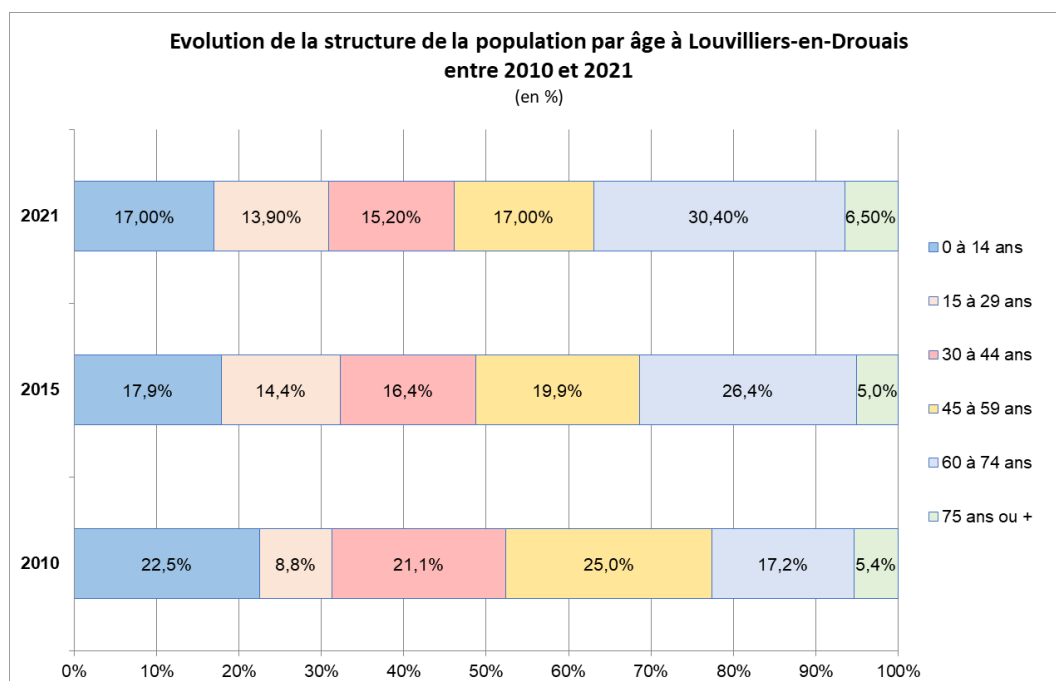
Malgré l'arrivée d'une population nouvelle, la commune se caractérise par une population âgée. La tranche d'âge des 60-74 ans est surreprésentée sur le territoire communal, avec plus de 30% de la population (contre 16% environ à l'échelle de l'Agglo et 18% à l'échelle départementale).

Les 0-14 ans sont, a contrario, sous-représentés avec 17% à Louvilliers-en-Drouais contre 21% dans l'Agglo. Cette sous-représentation s'est accentuée depuis 2010 : -5,5 points entre 2010 et 2021, alors que la tranche d'âge des 60-74 ans a augmenté de 13,2 points au cours de la même période.

La commune de Louvilliers-en-Drouais, comme la majorité des communes de France métropolitaine, connaît donc un vieillissement structurel. Celui-ci semble néanmoins plus affirmé à Louvilliers-en-Drouais qu'aux autres échelles de comparaison.



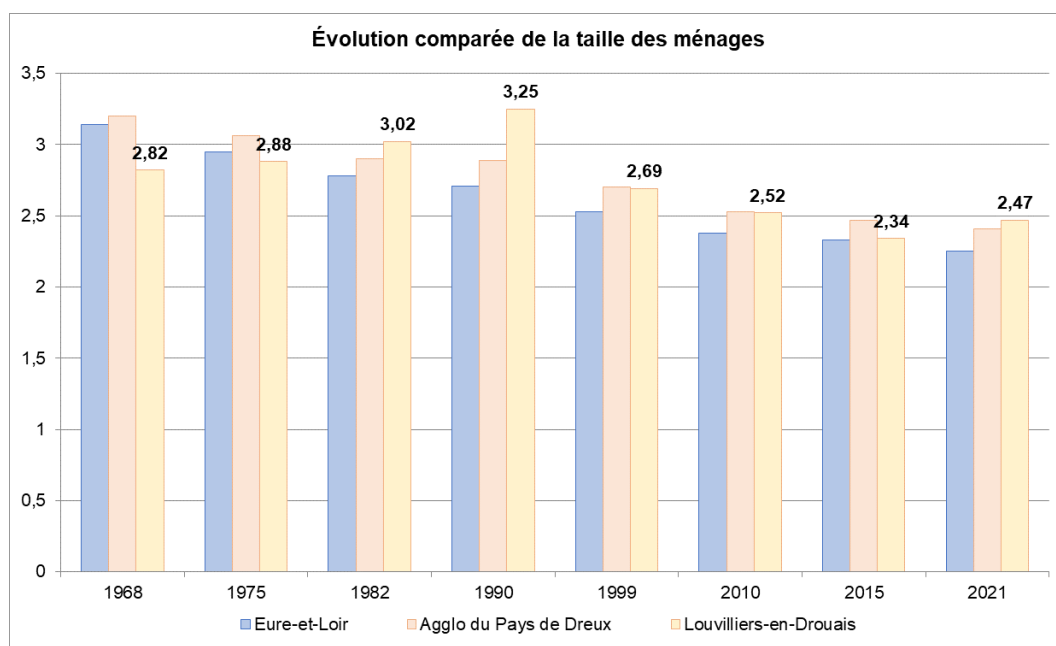
Source : INSEE, RP 2021



Source : INSEE, RP 2021

2.1.3. Une prédominance des familles

Bien qu'en forte baisse par rapport à 1990, la taille des ménages demeure supérieure à celle constatée aux autres échelles de comparaison. Elle a même augmenté entre 2015 et 2021, passant de 2,34 personnes par ménage à 2,47 en 2021, alors que la tendance nationale est à la baisse.

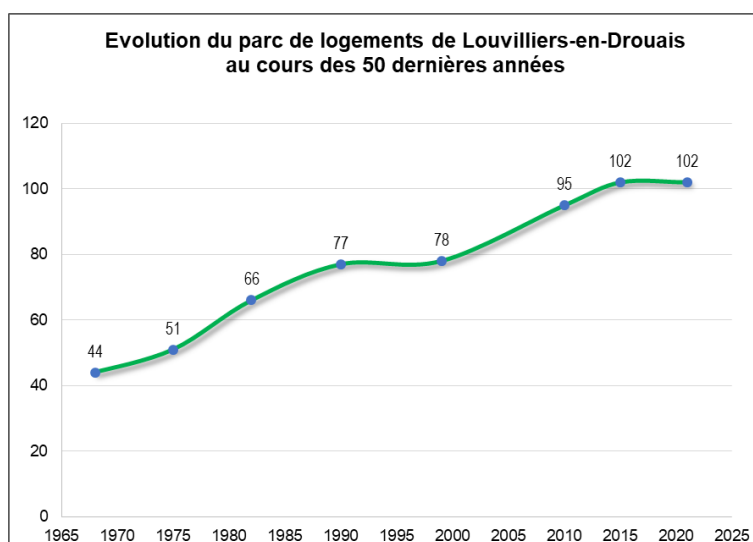


Source : INSEE, RP 2021

La commune semble donc attractive pour les couples avec enfant(s).

2.1.4. Un parc de logements caractéristique des communes rurales

Après une forte hausse, notamment entre 1999 et 2010, le parc de logements a stagné au cours de la dernière période intercensitaire.



Source : INSEE, RP 2021

56,3% du parc de logements ont été construits entre 1971 et 2005.

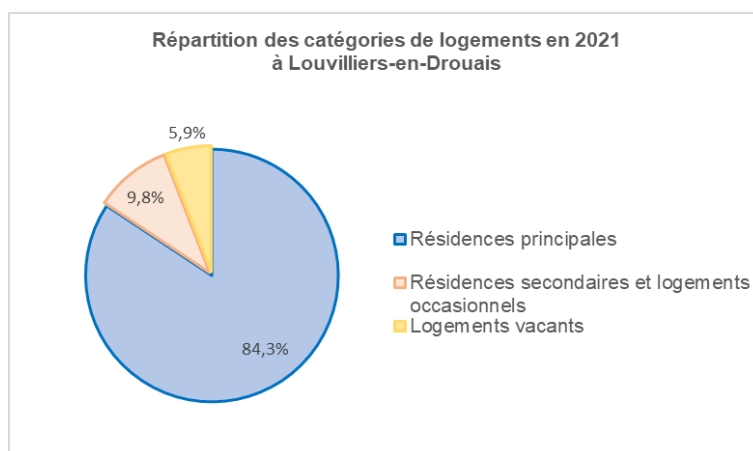
PARTIE 1

Le parc de logements de Louvilliers-en-Drouais présente un profil similaire aux parcs de logements des communes rurales :

- > 100% de maisons individuelles ;
- > Une majorité de grands logements avec un nombre moyen de pièces de 5,4 et 72% des logements qui comptent 5 pièces ou plus.

La commune se démarque cependant par :

- > **Une part des locataires du parc privé significative** (10,8% du parc des résidences principales en 2021) et en hausse (+2,7 points), contribuant à assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire et à garantir un certain turn-over favorable au dynamisme démographique de la commune ;
- > **Un taux de logements vacants faible** (5,9% en 2021) traduisant la tension du marché immobilier communal ;
- > **Une reprise récente de la construction de logements** avec 10 logements autorisés depuis 2020.



Source : INSEE, RP 2021

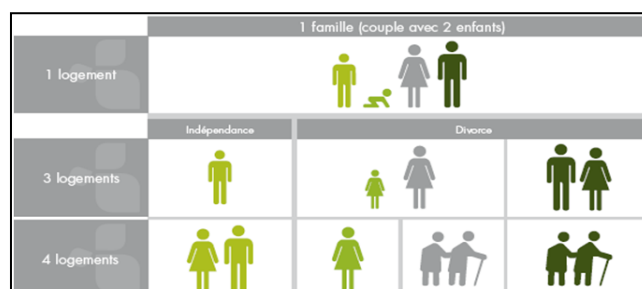
2.1.5. Le calcul du point mort ou seuil d'équilibre

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population résidant à Louvilliers-en-Drouais.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet, dans un premier temps, le maintien de la population sur place.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- > le renouvellement du parc de logements (compensation des démolitions, changement de destinations comme la transformation d'un local d'activités en logement...) ;
- > la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels ;
- > le desserrement des ménages (décohabitation, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population...)



PARTIE 1

Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes et maintenir la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé point mort ou seuil d'équilibre.

A Louvilliers-en-Drouais, pour la période 2015-2021, le point mort est évalué à 0 logement au total. La taille des ménages a en effet augmenté au cours de la dernière période intercensitaire.

Pour la période 2021-2030, le point mort est estimé à 8 logements, soit 1 logement par an.

	2015-2021	2021-2030
Renouvellement du parc (démolition, changements de destination)	3	4
Desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages)	-5	4
Variation de la vacance et des résidences secondaires	1	0
POINT MORT	-1	8
POINT MORT ANNUEL	0	1
Nombre de logements construits au cours de la période	3	
Nombre de logements permettant une augmentation de la population	4	
Population supplémentaire	9	
Population des ménages à la fin de la période	210	
Population municipale à la fin de la période	212	

Pour parvenir aux résultats exposés dans le tableau ci-dessus, les hypothèses suivantes ont été faites :

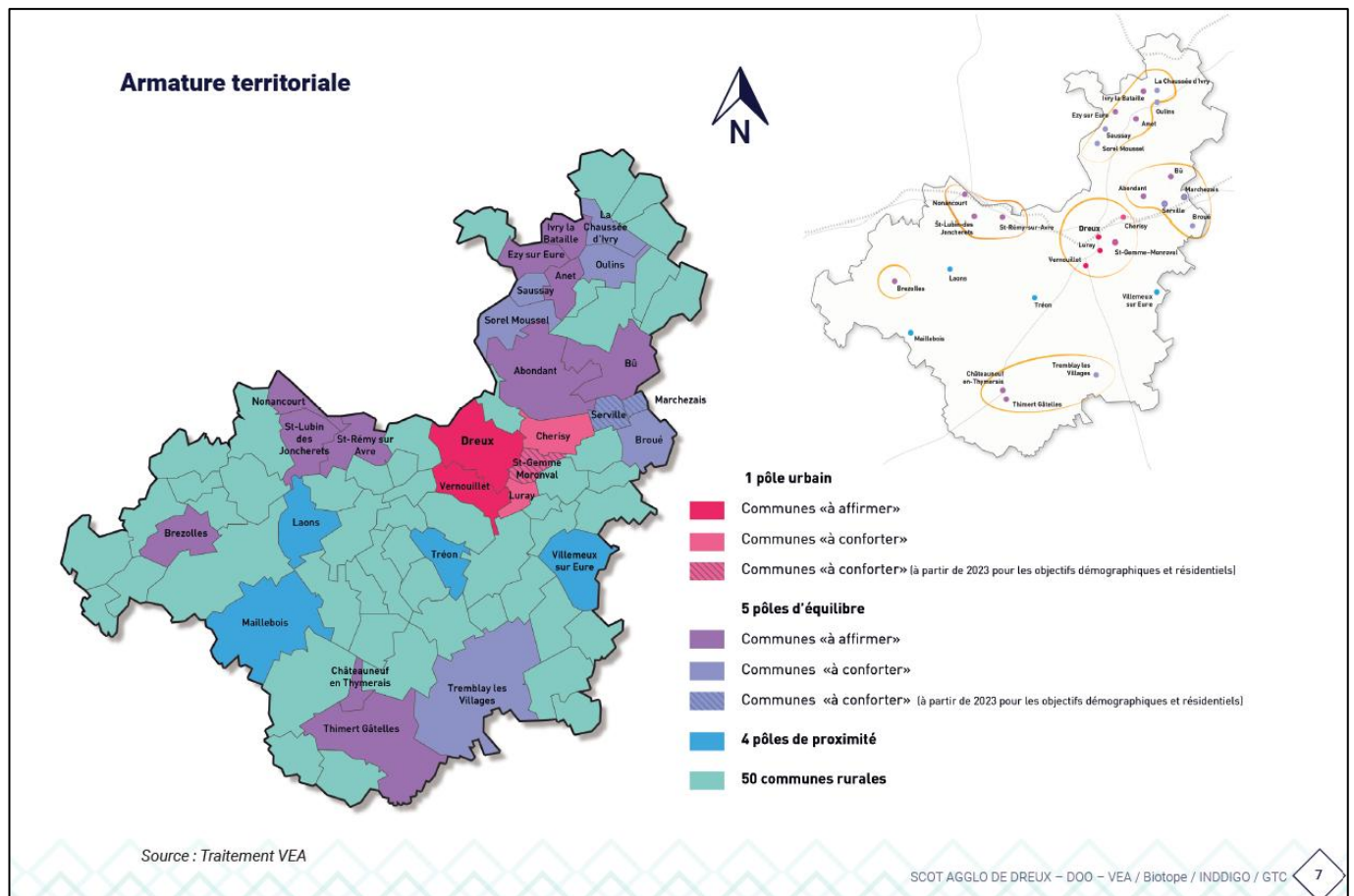
- > un taux de renouvellement du parc de logements qui se maintient à 0,5% par an ;
- > une taille des ménages qui diminue assez fortement avec une augmentation marquée de la part des 75 ans et plus dans les années à venir, compte tenu de la forte proportion de 60-74 ans en 2021 : 2,47 personnes par ménage en 2021 et 2,35 en 2030 ;
- > un taux de vacance et de résidences secondaires qui se maintient autour de 15%.

2.1.6. Ce que disent le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de l'Agglo du Pays de Dreux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Pays de Dreux adopté en 2019 identifie Louvilliers-en-Drouais comme faisant partie des communes rurales du territoire.

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT (p.40), l'Agglomération du Pays de Dreux fixe un objectif de croissance annuelle de 0,66%.

Cet objectif a été repris dans le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2017-2023, en cours de révision.



Source : DOO, SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux

A l'horizon 2030, le scénario démographique défini par le SCOT implique donc, pour la commune de Louvilliers-en-Drouais, une **légère diminution de sa croissance démographique** (0,88% par an entre 2015 et 2021).

La population communale atteindrait donc 225 habitants en 2030.

Compte tenu du point mort estimé précédemment pour la période 2021-2030 (8 logements), le **nombre de logements à construire** pour atteindre ce scénario est évalué à **15 logements**.

Depuis 2020, 10 logements ont été autorisés dans la commune de Louvilliers-en-Drouais. Seuls 5 logements restent donc à construire pour rester dans l'épure du scénario du SCOT.

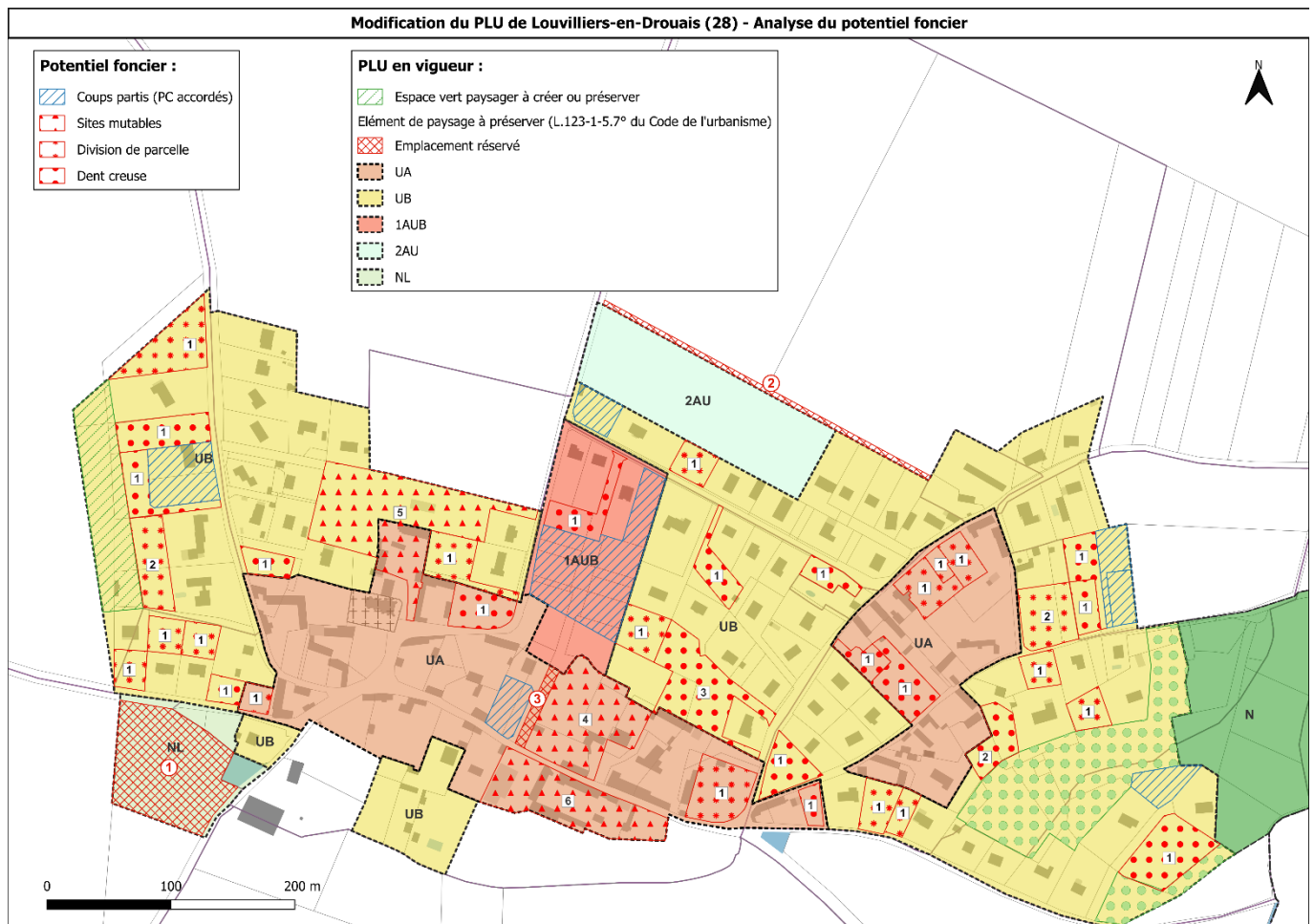
2.1.7. Analyse du potentiel foncier

Compte tenu du nombre important de permis autorisés au cours des 4 dernières années et de la forte pression immobilière et foncière que connaît la commune, l'équipe municipale a demandé qu'une analyse fine du potentiel foncier soit menée dans le cadre de la modification du PLU. Celle-ci a pour objectif d'évaluer précisément le nombre de logements potentiellement réalisables au sein du bourg, dans le cadre réglementaire du PLU en vigueur.

Cette analyse a permis d'identifier :

- **15 logements sur des sites mutables** (anciennes fermes n'ayant plus vocation agricole) ;
- **20 logements réalisables par division de grandes parcelles** (supérieures à 2 000m²) ;
- **20 logements dans des dents creuses** (parcelles non bâties à vocation de jardin) ;
- **7 logements dans la zone 2AU** définie dans le PLU en vigueur.

62 logements sont ainsi potentiellement constructibles au sein de l'enveloppe urbaine.



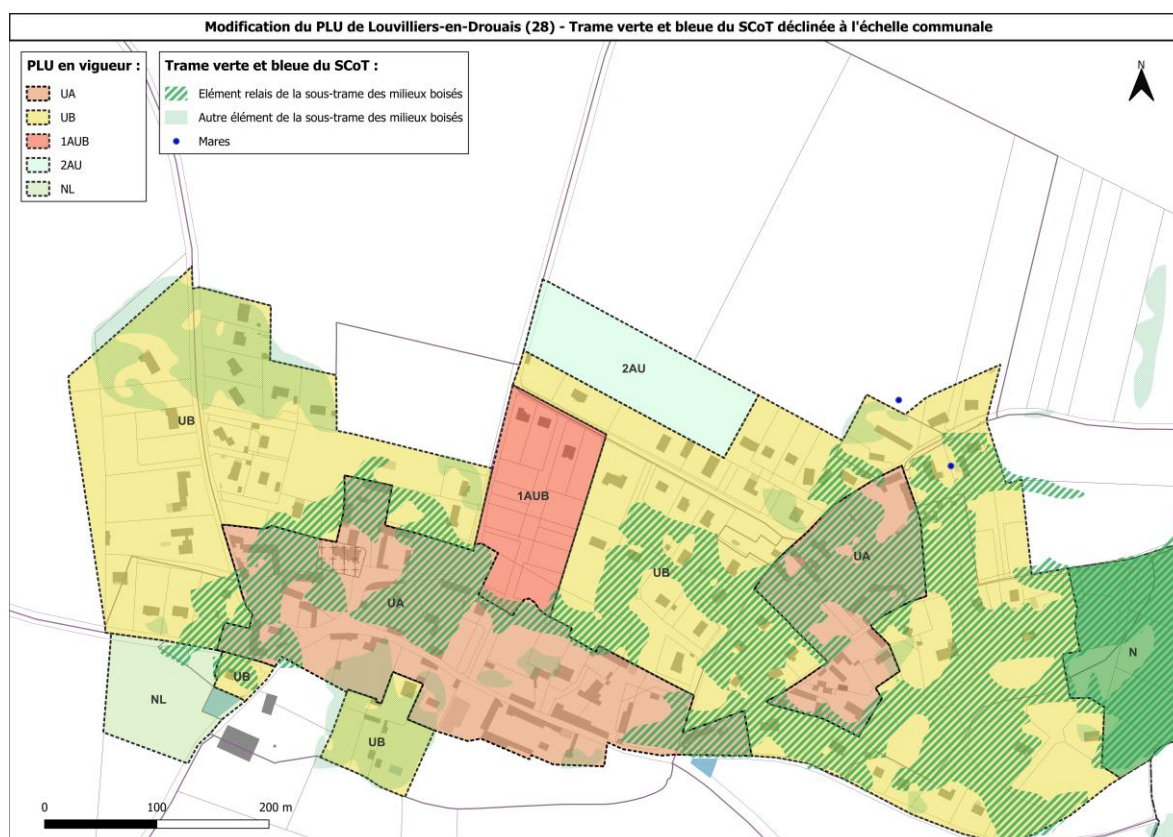
Le PLU de Louvilliers-en-Drouais est assez ancien (2009). De nouveaux outils peuvent être mobilisés afin de mieux traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), notamment les axes 3.1 – *Adapter la dimension des espaces à urbaniser aux perspectives de croissance démographique* et 3.2 – *Développer le village de façon limitée et progressive*.

2.1.8. Trame verte et bleue du SCoT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de 2009 met également en avant la volonté communale de « *préserver l'intégrité du patrimoine environnemental* ». Néanmoins, lors de l'élaboration du PLU, la commune ne disposait que de peu d'éléments d'études concernant la trame verte et bleue. La protection de celle-ci se révèle donc assez limitée, avec la délimitation de :

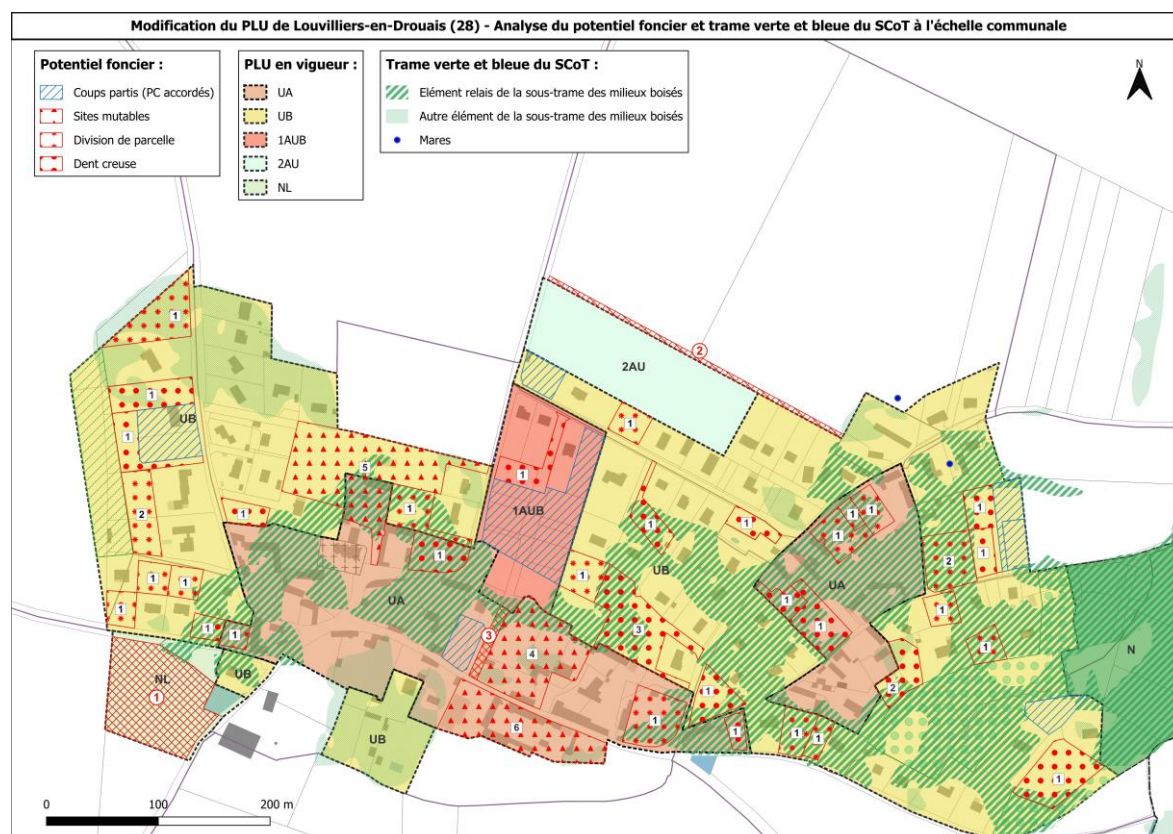
- quelques **Espaces Boisés Classés** (EBC) protégeant les principaux boisements (10,2ha). Ont ainsi été identifiés :
 - o le bois des Fayaux, aux abords de la vallée sèche Saillard Est ;
 - o le bois de la butte du moulin au Sud-ouest ;
- un **espace vert paysager à créer ou préserver** en frange Ouest de la commune, en limite avec la zone agricole (0,6ha) ;
- des **éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (anciennement article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme) sur les boisements situés en cœur d'îlots à l'Est du bourg (1,5ha).

Lors de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), un travail a été mené sur l'identification et la préservation de la trame verte et bleue intercommunale. Dans le cadre de la modification du PLU, la trame verte et bleue communale a été reportée à l'échelle communale (cf. cartographie ci-après).



Seuls quelques éléments constitutifs de la trame verte communale font l'objet d'une protection dans le PLU en vigueur.

La superposition de la carte de l'analyse du potentiel foncier et de la carte de la trame verte met en évidence la **nécessité de mieux identifier, dans le PLU, les éléments constitutifs de la trame verte** afin de les préserver. En effet, **22 logements sont réalisables sur des parcelles abritant des éléments de la sous-trame des milieux boisés**. Ces parcelles sont constructibles dans le PLU en vigueur.



2.2. Modifications apportées au document « 1.Rapport de présentation »

Compte-tenu des évolutions de zonage, le paragraphe 2.7- La superficie des zones, page 95 du Rapport de présentation, a été mis à jour.

AVANT – PLU approuvé en 2009

2.7 La superficie des zones

Quantitativement, les zones du PLU se répartissent de la façon suivante sur le territoire communal.

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIE (en hectares)
UA		7,40
UB		18,60
Total Zones Urbaines		26,00
1 AU		1,50
Total zones U et 1AU		27,50
2AU		1,30
A		383,00
N	Dont NL	6,30
		1,00
Total zones naturelles		389,30
Superficie totale		418,1

La proportion des espaces destinés à court terme à la construction, zones U et 1AU correspondent à 6,5 % du territoire communal, ce dernier étant essentiellement dédié à l'exploitation des terres agricoles du plateau (92 %).

Par rapport à la superficie totale du territoire communal, les zones 1AU représentent une consommation de 0,4 % et les zones 2AU, en représente 0,3%. Ainsi, les zones d'extension concernent moins de 1% du territoire communal.

Par ailleurs, 10,2 hectares de bois et bosquets sont inscrits en espaces boisés classés.

APRES – PLU Modification n°1

2.7 La superficie des zones

Quantitativement, les zones du PLU se répartissent de la façon suivante sur le territoire communal.

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIE (en hectares)
UA		7,4
UB	UBe	19,8
		0,4
Total Zones Urbaines		27,6
A		384,3
N	NL	5,3
		1,0
Total Zones Naturelles et Agricoles		390,6
Superficie totale		418,1

La proportion des espaces destinés à court terme à la construction, zones U et 1AU, correspondent à 6,6% du territoire communal, ce dernier étant essentiellement dédié à l'exploitation des terres agricoles du plateau (92%).

Le PLU modifié ne comprend aucune zone d'extension.

Par ailleurs, 10,2 hectares de bois et bosquets sont inscrits en espaces boisés classés.

PARTIE 1

La modification du PLU vise également à améliorer l'identification et la préservation de la trame verte. Elle identifie donc :

- > de **nouveaux espaces paysagers à créer ou à préserver** : ils représentent désormais **5ha au total**, contre 0,6ha dans le PLU de 2009 et concernent plusieurs cœurs d'îlots à vocation de jardins privés, non bâtis et non boisés. De plus, ni le rapport de présentation, ni le règlement ne faisaient référence au code de l'urbanisme pour cette protection. Dans le cadre de la modification, il est désormais précisé, dans le rapport de présentation comme dans le règlement, que **cette protection s'applique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ;
- > de **nouveaux éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme** : les éléments de paysage à préserver représentent désormais **2,7ha**. Leur délimitation s'appuie sur les éléments relais de la sous-trame des milieux boisés de la trame verte. Cette protection fait référence à l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2016 et la refonte du Code de l'Urbanisme, l'article L.123-1.7° a été recodifié au L.151-23 du code de l'urbanisme. La mise à jour de l'article sera faite dans le cadre de la modification n°1 dans un souci de clarté pour le public.

La page 97 du rapport de présentation a été mise à jour pour tenir compte de l'évolution des inscriptions graphiques.

Pour mémoire, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

PARTIE 1



Espace paysager à créer ou à préserver

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles, à l'exception de locaux annexes ou de piscines, dès lors que l'emprise de ces installations occupe moins de 20% de ces espaces.

Les dispositions applicables à ces parties de terrain sont prévues à l'article 13 du règlement.

Elle concerne essentiellement les arrières des terrains constructibles formant une limite entre l'espace construit et l'espace naturel dans la perspective de conserver les écrans végétaux ceinturant, bien souvent, les villages et hameaux du drouais, à l'image des « ouches ». Il peut s'agir d'espaces végétalisés et arborés existants, qu'il convient alors de maintenir, ou des espaces naturels qui devront faire l'objet d'un traitement paysager lors d'un projet sur le terrain concerné.

Dans la commune

Cette disposition est inscrite à l'ouest du village, dans un secteur où les constructions en cours de réalisation sont implantées en lisière de l'espace agricole. Pour éviter une vue directe sur ces constructions en venant par la route de Boissy, la réalisation d'un écran végétal à l'arrière des terrains est requis.



Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel d'intérêt local recensé dans la commune.

Les espaces faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Cette disposition concerne des éléments de paysage ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue écologique, historique ou culturel, à l'échelle locale. En effet, le patrimoine d'intérêt national fait l'objet de protections spécifiques au titre des servitudes d'utilité publique relatives aux sites inscrits ou classés.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'aménagement des espaces concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à une déclaration préalable.

En outre, les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 13 relatif aux obligations en matière d'éléments de paysage, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur. En effet, lorsqu'il s'agit d'espaces publics, ils peuvent faire l'objet d'aménagements, notamment ceux nécessaires à leur fréquentation par le public.

Dans la commune

Cette disposition a été retenue dans les espaces urbains en continuité de la zone naturelle rattachée à la vallée de Saillard.



Espace paysager à créer ou à préserver

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU **prescrite au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles, à l'exception de locaux annexes ou de piscines, dès lors que l'emprise de ces installations occupe moins de 20% de ces espaces.

Les dispositions applicables à ces parties de terrain sont prévues à l'article 13 du règlement.

Dans la commune, elle concerne aussi bien :

- des arrières de terrains constructibles formant une limite entre l'espace construit et l'espace naturel dans la perspective de conserver les écrans végétaux ceinturant, bien souvent, les villages et les hameaux du Drouais, à l'image des « ouches ». Cette disposition est inscrite à l'ouest du village, dans un secteur où les constructions, récemment réalisées, sont implantées en lisière de l'espace agricole. Pour éviter une vue directe sur ces constructions en venant par la route de Boissy, la réalisation d'un écran végétal à l'arrière des terrains est requis ;
- que de jardins privatifs en cœur d'îlots, constituant des espaces de respiration et des continuités écologiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Il peut s'agir d'espaces végétalisés et arborés existants, qu'il convient alors de maintenir, ou des espaces naturels qui devront faire l'objet d'un traitement paysager lors d'un projet sur le terrain concerné.



Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel d'intérêt local recensé dans la commune.

Les espaces faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Cette disposition concerne des éléments de paysage ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue écologique, historique ou culturel, à l'échelle locale. En effet, le patrimoine d'intérêt national fait l'objet de protections spécifiques au titre des servitudes d'utilité publique relatives aux sites inscrits ou classés.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'aménagement des espaces concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à une déclaration préalable.

En outre, les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 13 relatif aux obligations en matière d'éléments de paysage, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur. En effet, lorsqu'il s'agit d'espaces publics, ils peuvent faire l'objet d'aménagements, notamment ceux nécessaires à leur fréquentation par le public.

Dans la commune

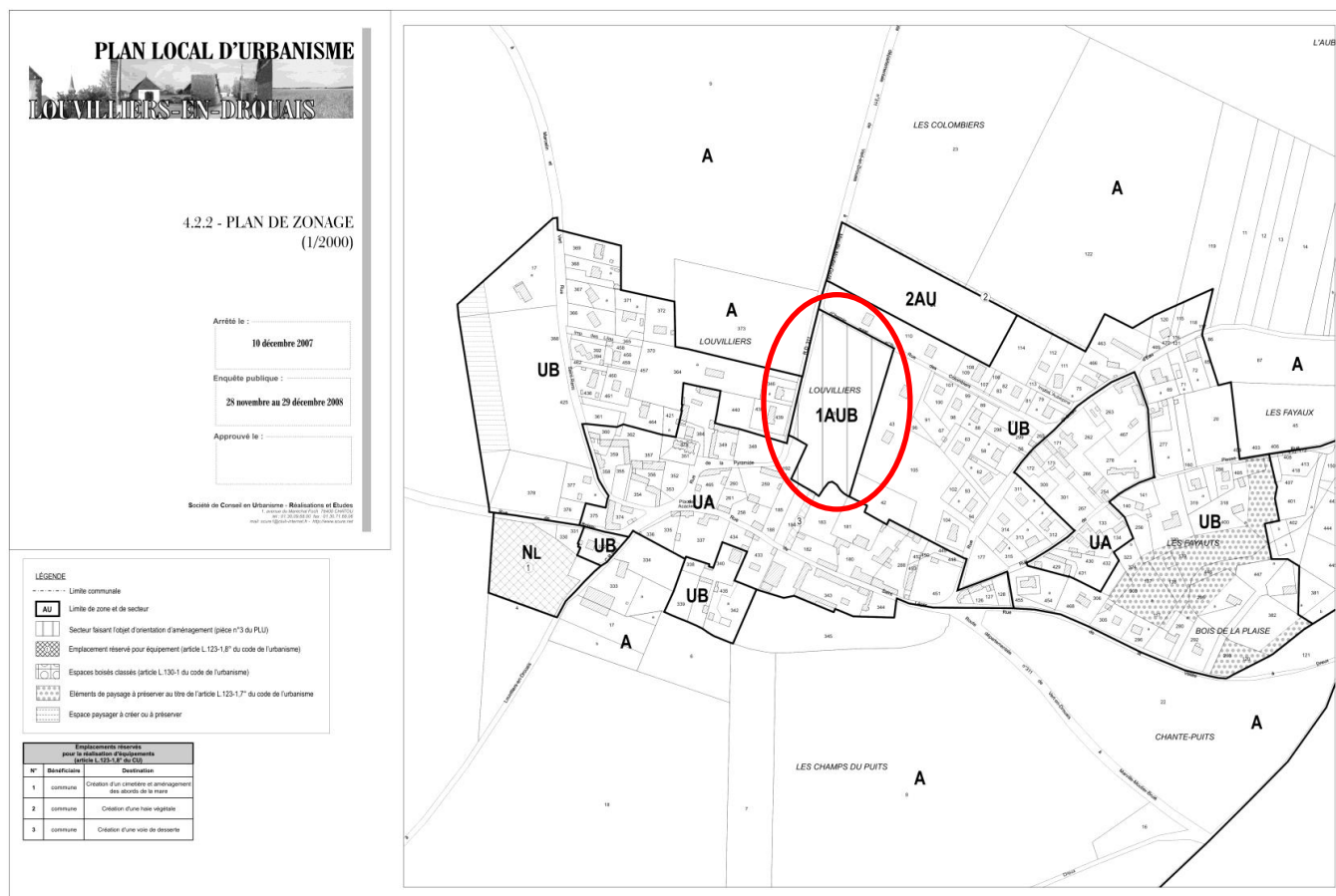
Cette disposition a été retenue dans les espaces urbains en continuité de la zone naturelle rattachée à la vallée de Saillard.



2.3. Modifications apportées au document « 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation »

2.3.1. Suppression de l'OAP existante

Le document « 3- Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU en vigueur comporte une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur dit « des Colombiers ». Ce secteur est classé en zone 1AUB dans le PLU approuvé en 2009.



Source : PLU approuvé en 2009, 4.2.2. Plan de zonage (1/2000°)

Les permis ayant été délivrés sur ce secteur et la plupart des logements ayant été construits, ce secteur peut désormais être intégré à la zone urbaine. Un classement en UB est proposé dans le cadre de la modification n°1 sur la majeure partie du secteur. Un secteur UBe a été délimité à l'extrémité sud du secteur pour permettre la réalisation d'une aire de jeux et d'un équipement petite enfance.

En cohérence avec le changement de zonage et l'avancement de la réalisation des projets de logements sur ce secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « 1- Secteur du Colombier » est supprimée.

2.3.2. Création de 3 nouvelles OAP

L'analyse du potentiel foncier réalisée dans la partie « 2.1. Bilan du PLU en vigueur » a mis en évidence **3 secteurs** où le potentiel de construction de logements est particulièrement important et/ou la problématique de l'accès se pose.



Il s'agit :

- 1) d'une ancienne ferme et des terrains appartenant aux mêmes propriétaires situés de part et d'autre de la rue Saint-Léger, en** entrée du centre-bourg. D'une superficie de 1,1ha environ, ce secteur peut accueillir 5 à 6 logements en réhabilitation des bâtiments existants et 5 à 6 logements supplémentaires en construction. La qualité architecturale de cet ensemble, ainsi que sa localisation en entrée de bourg en font un secteur stratégique dont l'aménagement doit être encadré afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et paysager du bourg.



Source : googlemaps

La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif :

- > de préserver la ferme à forte valeur patrimoniale. Cet ensemble bâti fait également l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit non seulement de préserver les bâtis existants, mais également de protéger l'organisation des bâtis autour d'une cour caractéristique, ainsi que les murs de clôture ;
- > d'encadrer le nombre de logements aménageables et constructibles sur ce secteur afin de répondre au mieux au parcours résidentiel identifié sur la commune et d'éviter la multiplication de petits logements (T1 notamment) peu qualitatifs qui ne répondent pas à une demande des habitants de l'agglomération ;
- > de répondre aux besoins en stationnement des futurs habitants et de leurs visiteurs sur les parcelles privées concernées ;

PARTIE 1

- > de préserver les éléments constitutifs de la trame verte (éléments relais de la sous-trame boisée et alignements d'arbres le long de la rue Saint-Léger) qui font également l'objet d'une protection sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- > de veiller à un traitement paysager qualitatif des franges de la zone urbaine et à une transition harmonieuse avec la zone agricole voisine.

- 2) **d'un cœur d'îlot Impasse des Mérisiers** : d'une superficie de 0,5ha, ce secteur est accessible uniquement par l'est, via l'impasse des Mérisiers. Compte tenu du caractère très végétalisé de ce secteur, identifié comme élément relais de la sous-trame boisée dans la trame verte communale, la commune souhaite limiter la constructibilité de ce secteur à 4 nouveaux bâtiments et préserver une continuité écologique sur les fonds de parcelles.

La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif :

- > d'encadrer l'aménagement de ce cœur d'îlot pour limiter l'imperméabilisation de celui-ci ;
- > d'imposer des marges de retrait de 10m minimum par rapport aux limites sud et ouest de l'OAP, avec un traitement paysager (haie pluristratifiée d'essences locales) et une constructibilité très limitée (abris de jardins et piscine uniquement) ;
- > de permettre la création d'une sente piétonne et cyclable qui relierait la rue du Château d'eau au secteur UBe où sont prévus une aire de jeux pour enfants et un équipement petite enfance.



Source : googlemaps

- 3) **d'une ancienne ferme rue de la Pyramide et des terrains appartenant aux mêmes propriétaires accessibles depuis la rue de la Pyramide à l'est et la rue de Saint-Rémi à l'ouest**, en entrée nord du centre-bourg. D'une superficie de 1,1ha environ, ce secteur peut accueillir 2 à 3 logements en réhabilitation des bâtiments existants et 6 logements supplémentaires en construction. La localisation de ce secteur en entrée nord du bourg en fait un secteur stratégique dont l'aménagement doit être encadré afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement agricole. De plus, ce secteur s'inscrit dans le cône de visibilité du clocher de l'église.

La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif :

- > de maîtriser l'urbanisation dans une dent creuse d'une surface importante classée en zone UB du PLU approuvé en 2009, donc immédiatement constructible ;
- > de permettre l'aménagement de 2 à 3 logements dans les bâtiments existants sur la parcelle de l'actuelle ferme, accessible par le sud de la parcelle ;
- > d'encadrer la construction de 6 logements neufs sur la parcelle située au nord du secteur, accessible par l'est et l'ouest, permettant ainsi une desserte traversante ;
- > de préserver les éléments constitutifs de la trame verte qui font l'objet également d'un classement sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- > de veiller à un traitement paysager qualitatif des franges du secteur soumis à OAP, notamment la frange nord au contact direct avec la zone agricole (plantation d'une haie pluristratifiée d'essences locales).



Source : googlemaps

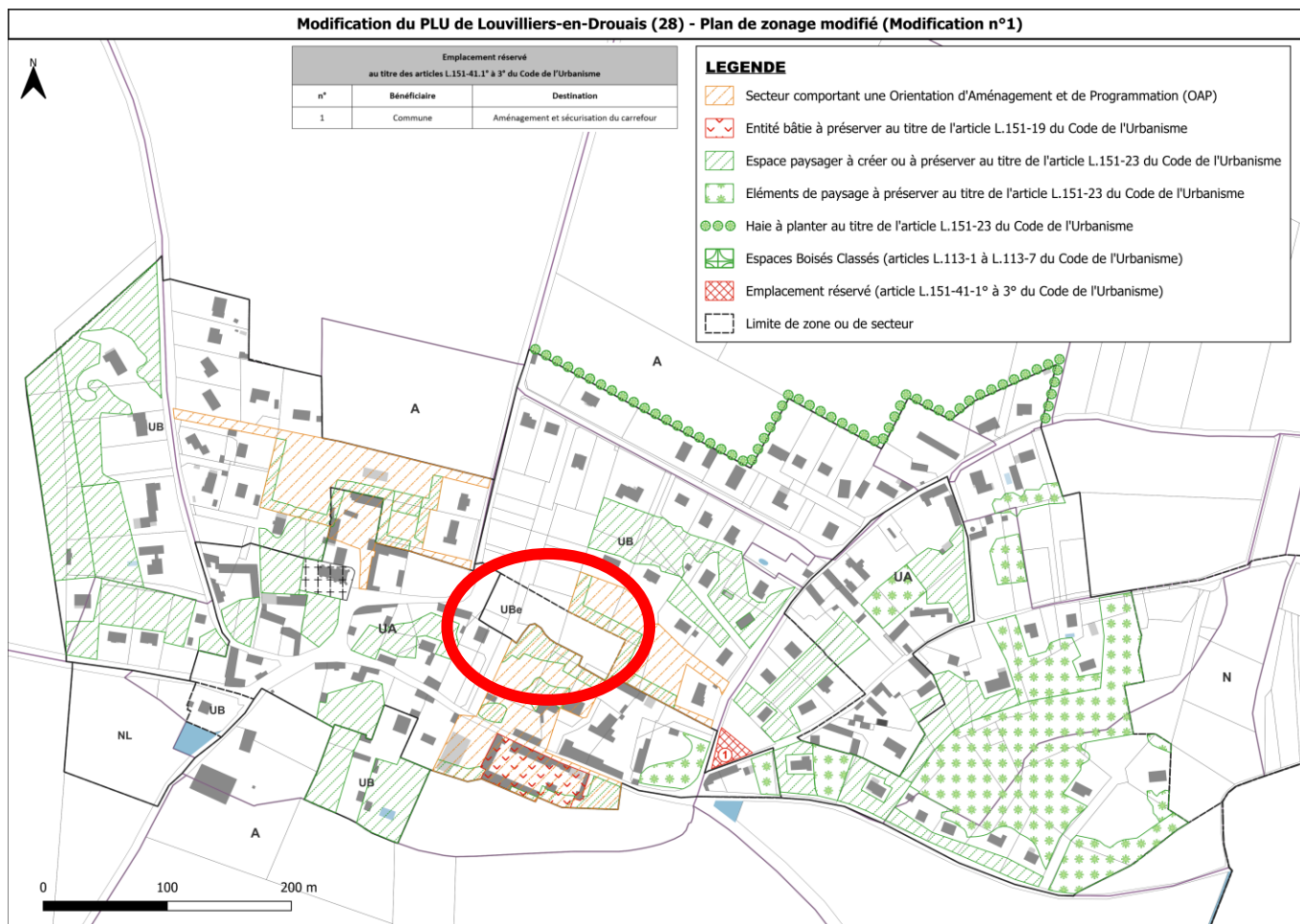
2.4. Modifications apportées au document « 4.1 Règlement écrit »

Deux types de modifications du règlement peuvent être distingués :

- > **Des modifications liées à des évolutions du règlement graphique** : création d'un secteur UBe, identification d'une entité bâtie à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- > **Après 15 ans d'application, plusieurs manques ou imprécisions dans le règlement écrit ont été constatés.** Certaines problématiques telles que l'amélioration énergétique des constructions n'étaient pas d'actualité lors de l'élaboration du PLU de 2009 et doivent désormais être intégrées au document d'urbanisme.

2.4.1. La création d'un secteur UBe et son règlement

La suppression de la zone 1AUB a conduit à l'intégration de la majeure partie de ce secteur, aujourd'hui à vocation d'habitat, à la zone UB. Néanmoins, la partie sud, qui appartient désormais à la commune, est dédiée à la réalisation d'une aire de jeux et d'un équipement public (petite enfance). Ces deux parcelles ont donc été classées en UBe, secteur de la zone UB à vocation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Le règlement de la zone UB a donc été modifié afin de réglementer ce secteur UBe. Les articles 1 et 2, concernant les occupations et utilisations interdites et soumises à des conditions particulières ont ainsi été complétés pour préciser que le secteur UBe ne pouvait accueillir que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à destination d'habitation 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.

Ce secteur occupe une position centrale stratégique dans le bourg, c'est pourquoi la commune souhaite le dédier à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

2.4.2. La réglementation relative à l'entité bâtie à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La ferme située rue Saint-Léger, comprise dans le périmètre de l'OAP n°1, a été identifiée comme une entité bâtie à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le PLU approuvé en 2009, il n'avait pas été fait d'inventaire du patrimoine bâti remarquable à préserver. Le classement de la ferme rue Saint-Léger constitue une première étape dans l'identification et la préservation du patrimoine bâti historique de la commune de Louvilliers-en-Drouais. Ce travail pourra être complété lors de la révision générale du PLU afin de garantir une protection plus forte des caractéristiques architecturales et historiques de la commune.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, le règlement écrit a donc été complété par une dernière partie, située à la fin du document, et intitulée « Dispositions applicables à l'entité bâtie identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ».

Ces dispositions visent :

- > à interdire la démolition des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- > à encadrer les évolutions des bâtis existants afin de permettre la préservation des modénatures et autres éléments décoratifs situés en façades ou en toitures ;
- > à préserver les clôtures existantes lorsqu'il s'agit de murs en pierre ou en moellons notamment.

Pour mémoire, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

2.4.3. Diverses évolutions du règlement écrit (article 11)

Les différentes modifications apportées au document, rendues nécessaires pour moderniser, dans les zones UA et UB, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords des zones, sont récapitulées dans le tableau ci-après :

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Revoir la réglementation des clôtures en zone urbaine, très contraignante, non homogène et peu qualitative	Uniformiser la réglementation en UA et UB	Le PLU approuvé en 2009 définit des règles distinctes en UA et UB, ce qui conduit à des traitements non homogènes des clôtures sur rue, les deux zones urbaines étant fortement imbriquées dans le bourg. La commune souhaite tendre vers plus de qualité urbaine, notamment sur rue. C'est pourquoi certains types de clôture peu qualitatifs sont désormais interdits dans le règlement du PLU. De plus, le règlement précise que les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur maçonné et enduit, chaperonné. La règle est plus souple en limite séparative. Le règlement préconise le grillage doublé d'une haie vive avec passage pour la petite faune afin de préserver les continuités écologiques au sein de l'enveloppe urbaine. Le règlement uniformise également la hauteur maximale des clôtures en UA et UB, afin de ne pas avoir de disparités de hauteur sur deux parcelles contigües, mais appartenant à deux zones différentes.	En zone UA : Article 11 – zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [...] 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 ~~et 2,00m~~, 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.

PARTIE 1

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
			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. En zone UB : Article 11 – zone UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [...] <u>Les clôtures et les portails</u> 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. ~~A ce titre, les clôtures réalisées en panneaux béton préfabriqués sont interdites.~~ ~~Les murs de clôture maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m sont interdits.~~ 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. Les clôtures sur emprises publiques et voies 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 ;

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
			- 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. Les clôtures en limites séparatives Les clôtures doivent être, ~~sur la majorité de leur linéaire,~~ préférentiellement, constituées d'un grillage doublé d'une haie vive dense d'essences locales. ~~Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer en cohérence avec le paysage urbain du lieu.~~ 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.
Faciliter la modernisation des logements existants	Assouplir la règle relative aux volets roulants en UA et UB, très contraignante	Le règlement du PLU approuvé en 2009 impose que les coffres des volets roulants soient situés à l'intérieur de la construction. Cela entraîne un important surcoût qui freine l'installation de volets roulants ou induit que les propriétaires installent leurs volets roulants sans demander d'autorisation. La commune souhaite introduire plus de souplesse dans la réglementation des coffres de volets roulants. Ainsi, lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants sont autorisés sous condition (pose sous le linteau,	Article 11 – zones UA/UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] <u>Les ouvertures et les menuiseries</u> [...] 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

PARTIE 1

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
		masqué par un lambrequin et conservation des anciens volets). Ceci vise à permettre la modernisation des logements existants, tout en préservant la qualité architecturale du bourg. Lorsque les coffres ne sont pas visibles depuis le domaine public, leur implantation n'est pas réglementée, mais doit se faire avec le souci d'une bonne intégration à la construction.	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.
	Assouplir les règles relatives aux annexes en zones UA et UB	Le règlement actuel du PLU ne distingue pas construction principale et construction annexe. Ainsi, ce sont les mêmes règles, très contraignantes, qui s'appliquent aux constructions principales et aux annexes. De ce fait, le règlement rend quasi impossible la réalisation d'un garage, voire même d'un abri de jardin. Le règlement actuel, trop contraignant, contribue à ce que les porteurs de projet ne demandent pas d'autorisation pour la réalisation de leurs annexes. Les projets peu qualitatifs et sans autorisation se multiplient. La commune souhaite donc assouplir les règles d'implantation des constructions annexes, tout en conservant un cadre veillant à la qualité architecturale de ces constructions annexes.	Article 11 – zones UA/UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] 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'exclut 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 pour 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 locaux annexes Les annexes des constructions principales tels que garages, appentis, doivent être traités avec le même soin, ~~avec les mêmes matériaux~~ et selon les mêmes conditions de mise en œuvre que celles édictées pour les constructions principales. ~~En outre, l'axe de leur faîtage doit avoir la même direction que celle du faîtage de la construction principale.~~

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Clarifier la règle sur le traitement des façades	Revoir la règle sur les enduits des façades et les couleurs	Le règlement pour le traitement des façades en zones UA et UB tel qu'il a été rédigé en 2009 a posé plusieurs problèmes d'interprétation au cours des 15 dernières années. Concernant l'aspect de l'enduit, certains présentent un relief, il convient donc de préciser la règle en supprimant « sans relief marqué » et en indiquant uniquement « gratté fin ou taloché-lissé » qui correspond aux différents types d'enduits utilisés dans le Thymerais-Drouais. De même, la question de la couleur des façades est très subjective et la municipalité n'est pas contre un peu de couleur dans la commune. Elle souhaite donc revoir la rédaction de cet article et aller vers plus de souplesse.	Article 11 – zones UA/UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] Les façades Les enduits des façades doivent avoir un aspect ~~sans relief marqué~~ (gratté fin ou taloché-lissé). L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ~~ou les teintes trop claires sont~~ est prohibés. Les bardages en clin 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.
Faciliter et encadrer les dispositifs énergétiques pour limiter leur impact esthétique	Encadrer la pose de panneaux solaires	Toujours avec la préoccupation d'inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain, il ne s'agit pas d'interdire la pose de panneaux photovoltaïques mais d'encadrer leur pose. Le règlement actuel n'était pas très précis. L'objectif de la modification proposée est de faciliter l'instruction des autorisations de construire en précisant les règles de pose des panneaux solaires. Cette règle vise elle-aussi à préserver les qualités architecturales du tissu urbain de Louvilliers-en-Drouais.	Article 11 – zones UA/UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] 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.

PARTIE 1

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
	Autoriser l'Isolation thermique par l'extérieur (ITE) dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions	Le règlement actuel du PLU ne règlemente pas l'isolation thermique par l'extérieur. Or Louvilliers-en-Drouais compte de nombreuses maisons de qualité, avec des modénatures, mais qui ne sont pas identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il convient donc de compléter le règlement des différentes zones urbaines du PLU pour encadrer les ITE et garantir le respect des modénatures et reliefs présents sur la façade.	Article 11 – zones UA/UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] <u>L'Isolation Thermique Extérieure (ITE)</u> 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.

2.5. Modifications apportées aux documents 4.2.1 et 4.2.2 (plans de zonage)

Dans le cadre de la modification n°1, plusieurs modifications sont apportées aux documents graphiques du PLU en vigueur.

2.5.1. Suppression de l'emplacement réservé n°1

L'emplacement réservé n°1 du PLU approuvé en 2009 est situé à l'entrée sud du village et est destiné à la réalisation d'un cimetière et à l'aménagement des abords de la mare.

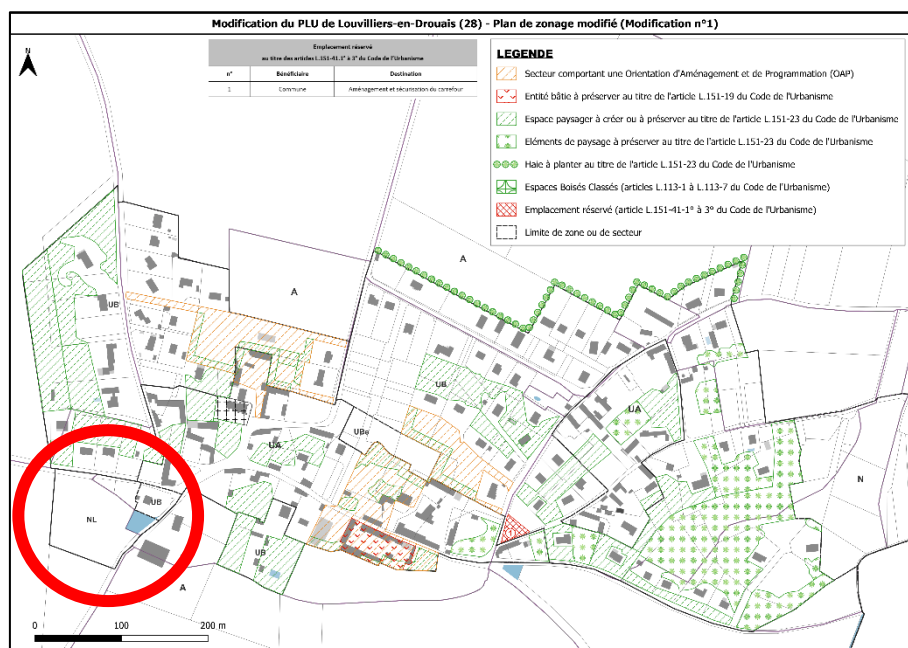
Un inventaire a été réalisé récemment dans le cimetière actuel. Plusieurs tombes ont été relevées, libérant une vingtaine de places. Il n'y a donc plus besoin d'envisager la création d'un nouveau cimetière.

Le projet n'étant plus d'actualité, l'emplacement réservé n°1 est supprimé.

AVANT – PLU approuvé en 2009



APRES – Modification n°1



2.5.2. Suppression de la zone 2AU et de l'emplacement réservé n°2

Le PLU approuvé en 2009 a délimité une zone 2AU à l'entrée du village, au nord, le long de la rue de la Pyramide. Cette zone 2AU avait pour vocation à achever l'urbanisation nord du village et était destinée à accueillir, à terme, des constructions à dominante d'habitat.

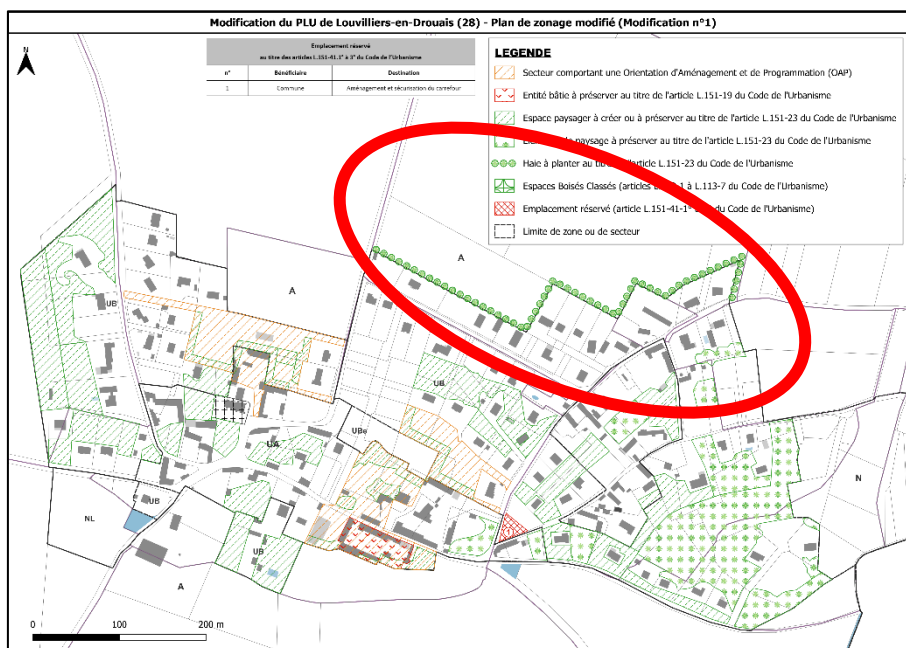
Depuis l'approbation du PLU en 2009, aucune acquisition foncière n'a été faite par la commune dans ce secteur. La zone 2AU a plus de 9 ans et n'est donc plus d'actualité. Le potentiel foncier est suffisant au sein de l'enveloppe urbaine et ne justifie pas l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. La zone 2AU est donc supprimée par la modification n°1 et passe en zone agricole A. Ce secteur est d'ailleurs cultivé et inscrit au registre parcellaire agricole à l'heure actuelle.

Dans la même logique, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°2 qui a pour vocation de créer une haie végétale. L'emplacement réservé n°2 est remplacé par une haie à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, positionnée plus au sud. Cette haie a pour objectif d'assurer un traitement qualitatif et paysager de la limite entre l'enveloppe urbaine et la zone agricole.

AVANT – PLU approuvé en 2009



APRES – Modification n°1



2.5.3. Transformation de la zone 1AUB en zone UB et un secteur UBe à vocation d'équipements et suppression de l'emplacement réservé n°3

Le PLU approuvé en 2009 a délimité une zone 1AUB, d'environ 1,5ha, au nord du village, à l'est de la rue de la Pyramide. L'urbanisation de cette zone était conditionnée par une amélioration de la desserte par les voiries et les réseaux et le respect des orientations d'aménagement établies dans le document n°3 du dossier de PLU. A l'heure actuelle, ce secteur est urbanisé. Seul un terrain viabilisé est encore non bâti.

Le projet initial a un peu évolué. Il est désormais envisagé, sur la partie sud du secteur, la création d'un pôle d'équipements, comprenant une aire de jeux pour enfants et un équipement petite enfance.

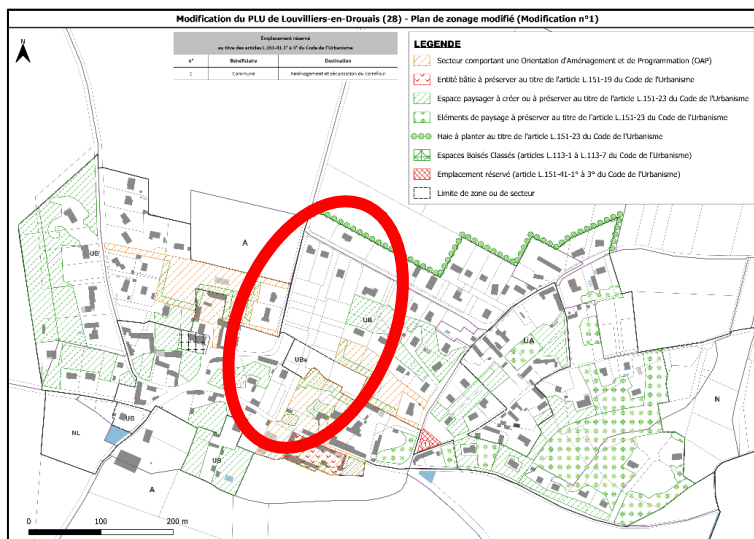
En cohérence avec le nouveau projet, il est donc proposé :

- > de classer les parcelles déjà construites, ainsi que le terrain viabilisé au nord, encore non bâti, en zone UB. Le rapport de présentation du PLU de 2009 indique en page 93 : « Les règles relatives à la zone 1AUB, hormis les conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2, sont semblables à celles de la zone UB, tant en ce qui concerne les constructions autorisées, les prescriptions relatives à la hauteur des constructions, leur implantation par rapport aux voies, que leur aspect et l'aménagement de leurs abords. » Le classement de ces parcelles en zone UB est donc complètement cohérent avec les permis qui ont été délivrés récemment ;
- > de créer un secteur UBe à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour la partie sud du secteur où la mairie souhaite aménager une aire de jeux pour enfants (court terme) et un équipement petite enfance (moyen/long terme). Ce secteur bénéficie en effet d'une position centrale, idéale pour ce type d'équipements ;
- > de supprimer l'emplacement réservé n°3 pour la création d'une voie au sud : les acquisitions foncières ont été faites par la commune. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être. Cette voie permettra d'accéder au pôle d'équipements.

AVANT – PLU approuvé en 2009



APRES – Modification n°1



2.5.4. Création d'un emplacement réservé au carrefour des rues du Château d'Eau et de la Plesse

Un nouvel emplacement réservé est créé dans le cadre de la modification du PLU, au carrefour des rues du Château d'Eau et de la Plesse. Le bénéficiaire est la commune et sa vocation est l'aménagement et la sécurisation du carrefour. C'est désormais le seul emplacement réservé identifié dans le PLU (emplacement réservé n°1).

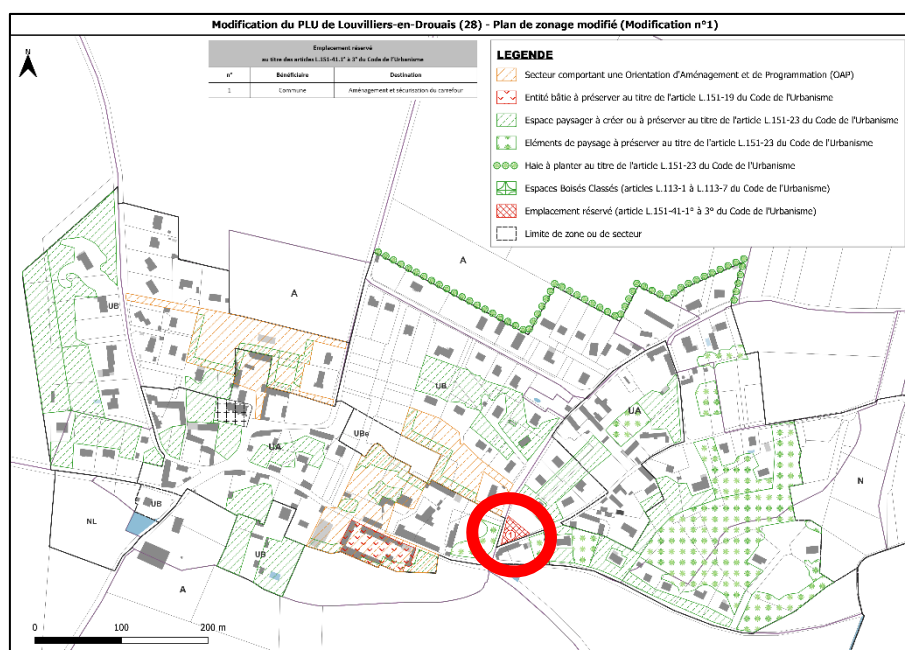
Cette parcelle, légèrement en surplomb, masque la visibilité au niveau du carrefour. Il convient donc d'éviter tout projet de construction au niveau de la pointe de la parcelle et d'envisager un aménagement qui améliore la visibilité et sécurise le carrefour.

Seule une partie de la parcelle a été classée en emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'une nouvelle construction en partie haute, la plus éloignée du carrefour. Une construction sur cette partie de la parcelle n'aura, en effet, pas d'impact sur la dangerosité du carrefour.



Vue depuis la rue de la Plesse - Source : Google

APRES – Modification n°1

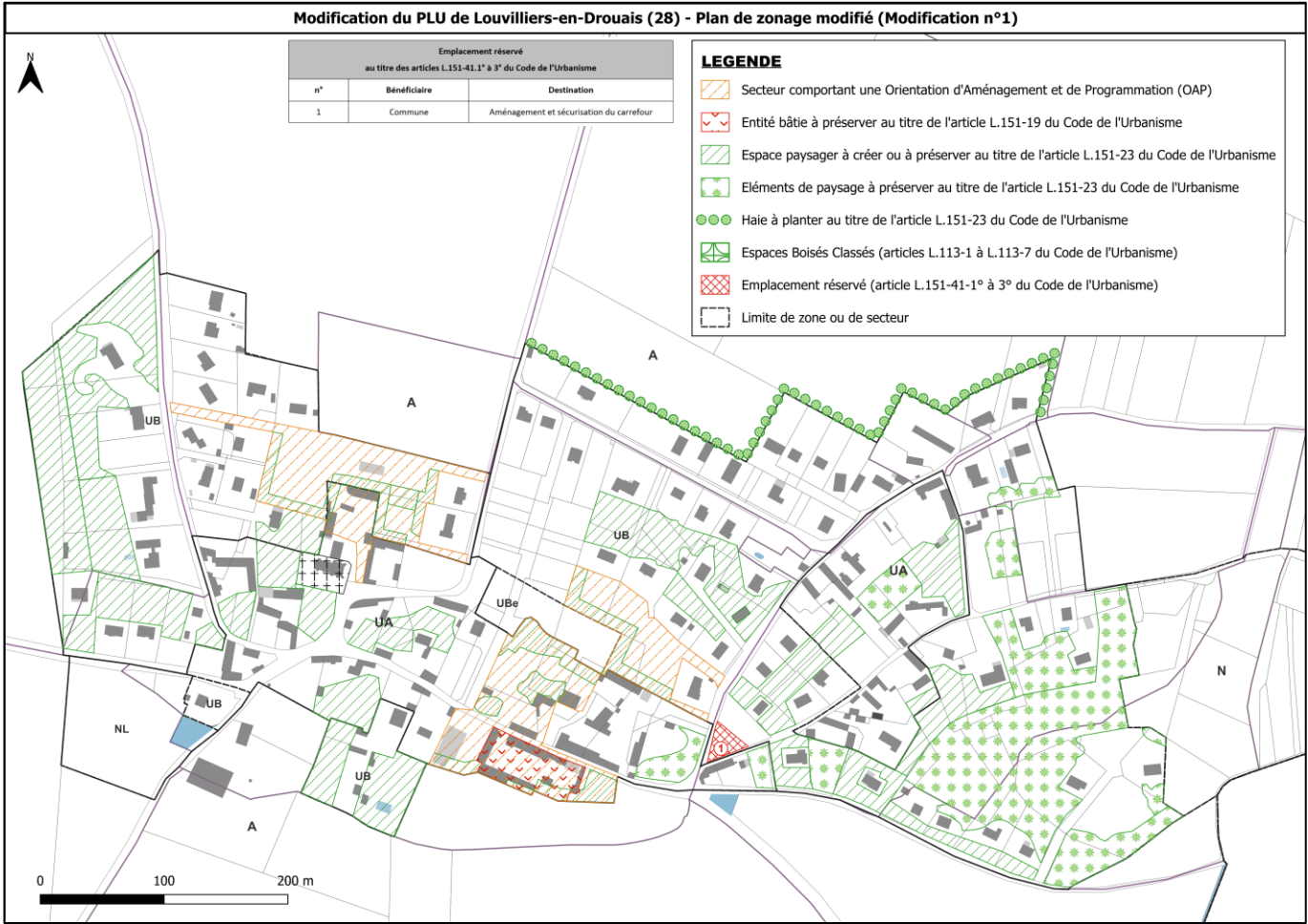


2.5.5. Identification sur les documents graphiques des 3 périmètres d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Comme vu précédemment, trois Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies dans le cadre de la modification du PLU, afin d’encadrer les potentialités de construction au sein de l’enveloppe urbaine et de veiller à la qualité architecturale et paysagère du bourg.

Conformément au code de l’urbanisme, les périmètres de ces trois Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ont été reportés sur les différents documents graphiques réglementaires. Ils ont été identifiés par des hachures orange.

APRES – Modification n°1



2.5.6. Préservation de la trame verte et maîtrise de la densification

Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2009, la modification n°1 du PLU a pour objectifs :

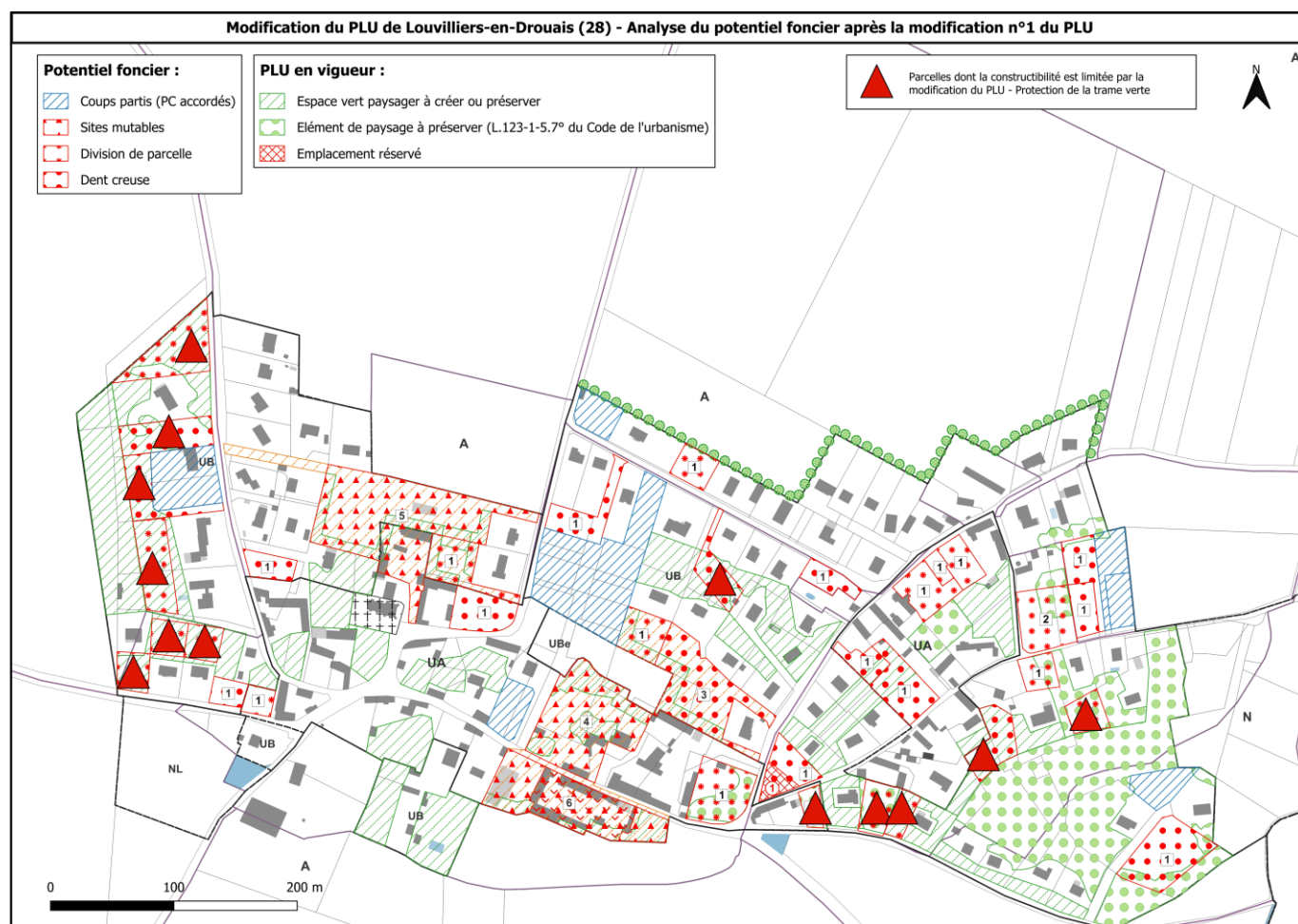
- > d'améliorer l'identification et la préservation des différents éléments constitutifs de la trame verte ;
- > d'encadrer les potentialités de construction de logements (très nombreuses) au sein de l'enveloppe urbaine et de protéger de toute construction les parcelles constituant des éléments relais de la trame verte et participant au maintien de continuités écologiques au sein du tissu urbain.

Deux outils (détaillés au 2.1.8 et 2-2) ont été définis dans le PLU de 2009 et peuvent être mobilisés dans ce but. Il s'agit :

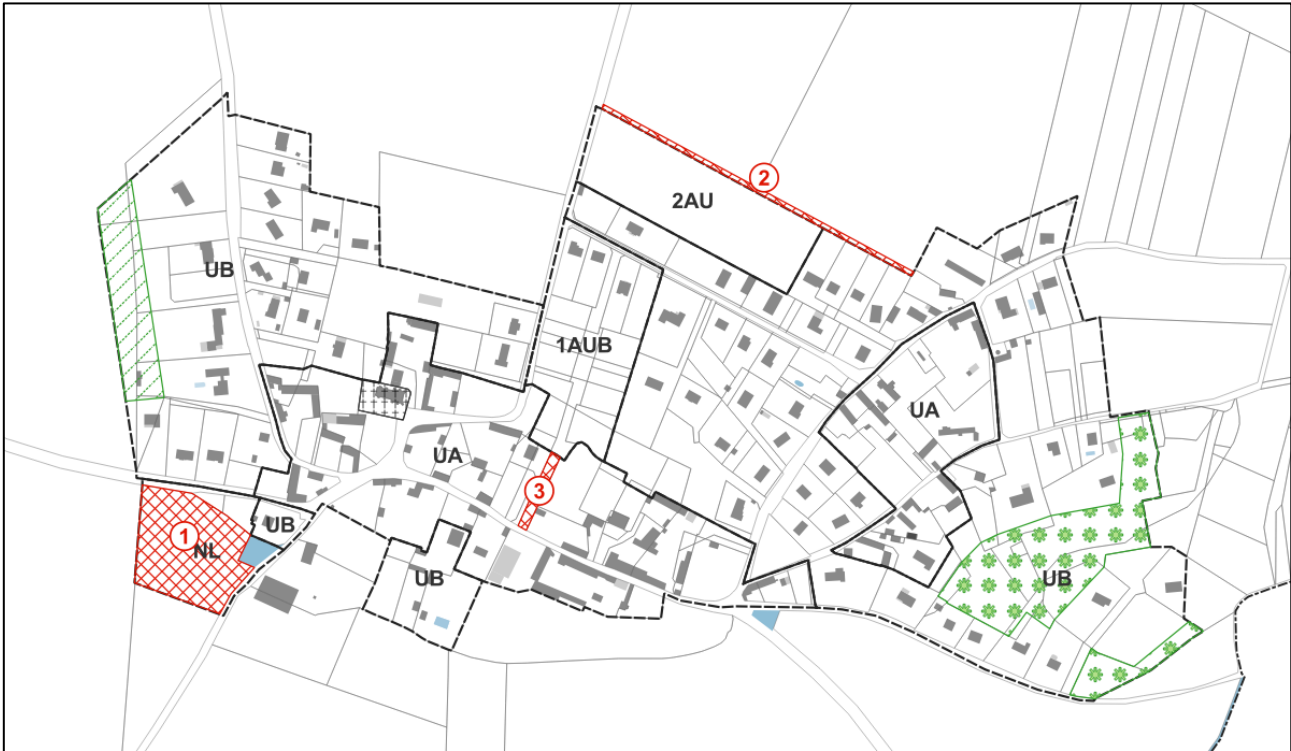
- > **des espaces paysagers à créer ou à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, identifiés sur le document graphique modifié par des hachures vertes. Ils vont concerner majoritairement des jardins privés, non imperméabilisés, peu ou pas boisés. Ces espaces paysagers représentaient 0,6ha dans le PLU de 2009. La modification n°1 permet de protéger **4,4ha supplémentaires d'éléments de la sous-trame des milieux boisés** ;
- > **des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, identifié par des ronds vert clair à bords vert foncé. Ces éléments de paysage sont des jardins boisés, constituant des éléments relais de la sous-trame des milieux arborés. La protection y est plus forte, afin d'éviter le déboisement de ces parcelles à la forte valeur écologique. **1,5ha supplémentaires d'éléments relais de la sous-trame des milieux boisés** sont désormais protégés au titre des éléments de paysage à préserver avec la modification n°1 du PLU.

L'identification et la protection de la trame verte permettent non seulement de préserver les continuités écologiques au sein du tissu urbain et de préserver le caractère rural et paysager du bourg, mais elles contribuent également à promouvoir une densification plus qualitative et raisonnée, adaptée à la taille de la commune et à ses capacités de financement en termes de réseaux et d'équipements.

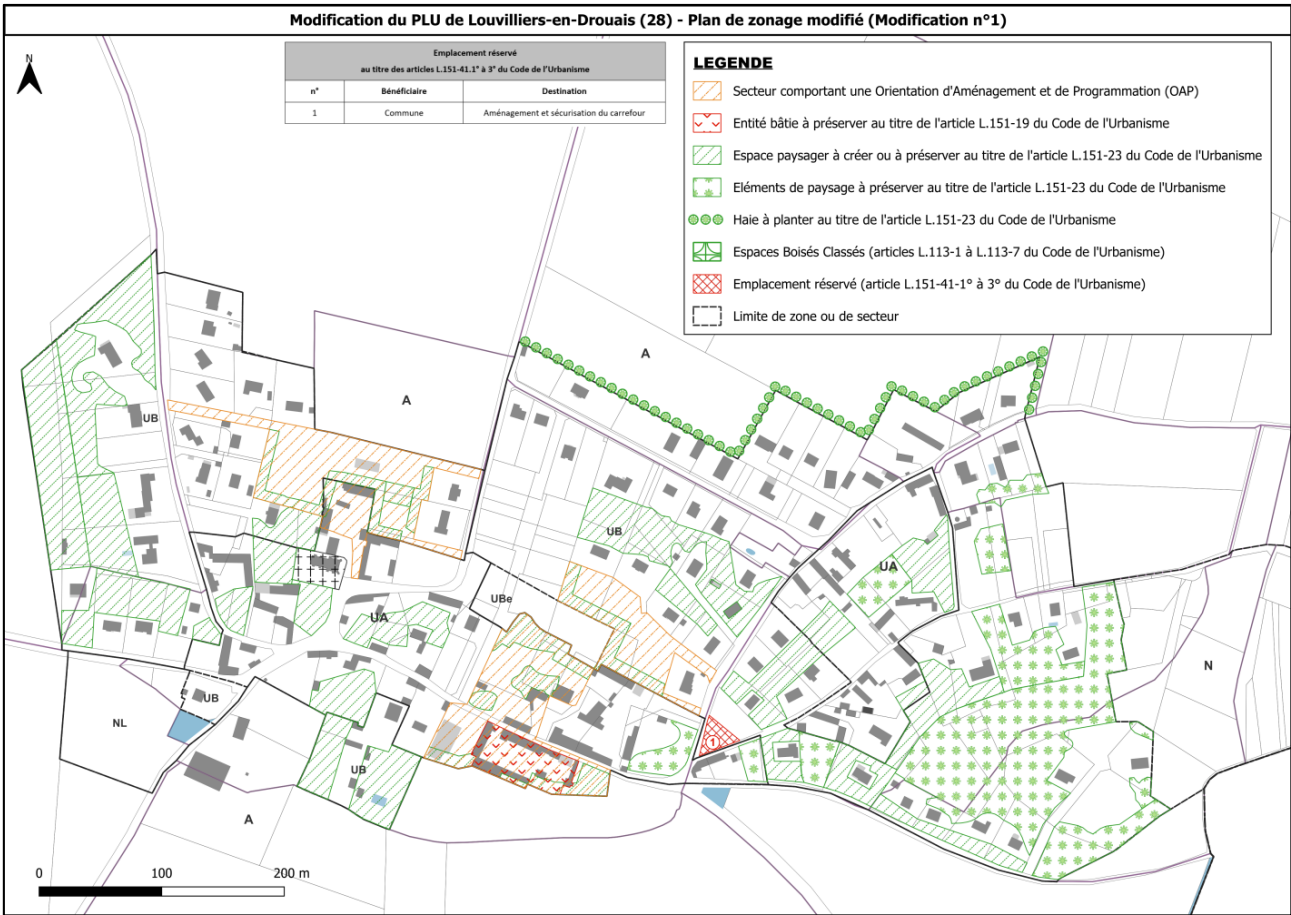
Ainsi, la mise en place de ces outils de protection a conduit à **réévaluer le potentiel foncier de la commune à 40 logements environ**.



AVANT – PLU approuvé en 2009



APRES – Modification n°1



2.5.7. Préservation du patrimoine bâti

En cohérence avec les modifications exposées précédemment, la ferme située rue Saint-Léger a été identifiée sur les plans de zonage comme une entité bâtie à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle est repérée par un aplat de v rouge.

Bien visible sur la photoaérienne prise en 1953, cette ferme a été construite au début du XXème siècle. Elle présente toutes les caractéristiques architecturales des fermes du Thymerais-Drouais : une organisation autour d'une cour centrale non imperméabilisée, des bâtiments avec des encadrements de fenêtres et de portes, ainsi que des chaînages d'angle en brique, des murs en pierre...



Source : Géoportail, photoaérienne de 1953

APRES – Modification n°1



3. Partie 2 : AVANT/APRES – Les différentes pièces du PLU modifiées

Dans tous les documents ci-après, les modifications apportées aux différentes pièces du PLU sont indiquées en rouge.

3.1. Les modifications apportées au 1. Rapport de présentation

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

2.6 La zone N

2.6.1 Les espaces concernés

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur caractère naturel.

A Louvilliers-en-Drouais, la zone N ne concerne que les espaces au sud est de la commune appartenant aux paysages de la vallée Saillard et non à ceux du plateau agricole.

La zone N ayant vocation à demeurer naturelle, la règle organise sa préservation et interdit toute occupation ou utilisation du sol susceptible de remettre en cause son caractère naturel.

Toutefois, sans ouvrir de constructibilité, certains aménagements peuvent y être réalisés dans la mesure où ils s'intègrent au caractère naturel de la zone. Ce peut être, par exemple, l'aménagement d'un terrain de football.

En outre, le secteur NL, concerne les espaces à dominante naturelle qui sont destinés à accueillir des aménagements d'intérêt collectif, tels que des terrains de loisirs de plein air, des aménagements paysagers...

A Louvilliers, ce secteur a été délimité à l'entrée sud du village dans la perspective de réaliser des aménagements autour de la mare et prévoir l'extension du cimetière.



2.7 La superficie des zones

Quantitativement, les zones du PLU se répartissent de la façon suivante sur le territoire communal.

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIE (en hectares)
UA		7,40
UB		18,60
Total Zones Urbaines		26,00
1 AU		1,50
Total zones U et 1AU		27,50
2AU		1,30
A		383,00
N		6,30
	Dont NL	1,00
Total zones naturelles		389,30
Superficie totale		418,1

La proportion des espaces destinés à court terme à la construction, zones U et 1AU correspondent à 6,5 % du territoire communal, ce dernier étant essentiellement dédié à l'exploitation des terres agricoles du plateau (92 %).

Par rapport à la superficie totale du territoire communal, les zones 1AU représentent une consommation de 0,4 % et les zones 2AU, en représente 0,3%. Ainsi, les zones d'extension concernent moins de 1% du territoire communal.

Par ailleurs, 10,2 hectares de bois et bosquets sont inscrits en espaces boisés classés.

APRES – PLU modification n°1

2.6 La zone N

2.6.1 Les espaces concernés

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur caractère naturel.

A Louvilliers-en-Drouais, la zone N ne concerne que les espaces au sud est de la commune appartenant aux paysages de la vallée Saillard et non à ceux du plateau agricole.

La zone N ayant vocation à demeurer naturelle, la règle organise sa préservation et interdit toute occupation ou utilisation du sol susceptible de remettre en cause son caractère naturel.

Toutefois, sans ouvrir de constructibilité, certains aménagements peuvent y être réalisés dans la mesure où ils s'intègrent au caractère naturel de la zone. Ce peut être, par exemple, l'aménagement d'un terrain de football.

En outre, le secteur NL, concerne les espaces à dominante naturelle qui sont destinés à accueillir des aménagements d'intérêt collectif, tels que des terrains de loisirs de plein air, des aménagements paysagers...

A Louvilliers, ce secteur a été délimité à l'entrée sud du village dans la perspective de réaliser des aménagements autour de la mare et prévoir l'extension du cimetière.



2.7 La superficie des zones

Quantitativement, les zones du PLU se répartissent de la façon suivante sur le territoire communal.

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIE (en hectares)
UA		7,4
UB		19,8
	UBe	0,4
Total Zones Urbaines		27,6
A		384,3
N		5,3
	NL	1,0
Total Zones Naturelles et Agricoles		390,6
Superficie totale		418,1

La proportion des espaces destinés à court terme à la construction, zones U et 1AU, correspondent à 6,6% du territoire communal, ce dernier étant essentiellement dédié à l'exploitation des terres agricoles du plateau (92%).

Le PLU modifié ne comprend aucune zone d'extension.

Par ailleurs, 10,2 hectares de bois et bosquets sont inscrits en espaces boisés classés.



Espace paysager à créer ou à préserver

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles, à l'exception de locaux annexes ou de piscines, dès lors que l'emprise de ces installations occupe moins de 20% de ces espaces.

Les dispositions applicables à ces parties de terrain sont prévues à l'article 13 du règlement.

Elle concerne essentiellement les arrières des terrains constructibles formant une limite entre l'espace construit et l'espace naturel dans la perspective de conserver les écrans végétaux ceinturant, bien souvent, les villages et hameaux du drouais, à l'image des « ouches ». Il peut s'agir d'espaces végétalisés et arborés existants, qu'il convient alors de maintenir, ou des espaces naturels qui devront faire l'objet d'un traitement paysager lors d'un projet sur le terrain concerné.

Dans la commune

Cette disposition est inscrite à l'ouest du village, dans un secteur où les constructions en cours de réalisation sont implantées en lisière de l'espace agricole. Pour éviter une vue directe sur ces constructions en venant par la route de Boissy, la réalisation d'un écran végétal à l'arrière des terrains est requis.



Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel d'intérêt local recensé dans la commune.

Les espaces faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Cette disposition concerne des éléments de paysage ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue écologique, historique ou culturel, à l'échelle local. En effet, le patrimoine d'intérêt national fait l'objet de protections spécifiques au titre des servitudes d'utilité publique relatives aux sites inscrits ou classés.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'aménagement des espaces concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à une déclaration préalable.

En outre, les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 13 relatif aux obligations en matière d'éléments de paysage, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur. En effet, lorsqu'il s'agit d'espaces publics, ils peuvent faire l'objet d'aménagements, notamment ceux nécessaires à leur fréquentation par le public.

Dans la commune

Cette disposition a été retenue dans les espaces urbains en continuité de la zone naturelle rattachée à la vallée de Saillard.



Espace paysager à créer ou à préserver

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU prescrite au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles, à l'exception de locaux annexes ou de piscines, dès lors que l'emprise de ces installations occupe moins de 20% de ces espaces.

Les dispositions applicables à ces parties de terrain sont prévues à l'article 13 du règlement.

Dans la commune, elle concerne aussi bien :

- des arrières de terrains constructibles formant une limite entre l'espace construit et l'espace naturel dans la perspective de conserver les écrans végétaux ceinturant, bien souvent, les villages et les hameaux du Drouais, à l'image des « ouches ». Cette disposition est inscrite à l'ouest du village, dans un secteur où les constructions, récemment réalisées, sont implantées en lisière de l'espace agricole. Pour éviter une vue directe sur ces constructions en venant par la route de Boissy, la réalisation d'un écran végétal à l'arrière des terrains est requis ;
- que de jardins privatifs en cœur d'îlots, constituant des espaces de respiration et des continuités écologiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Il peut s'agir d'espaces végétalisés et arborés existants, qu'il convient alors de maintenir, ou des espaces naturels qui devront faire l'objet d'un traitement paysager lors d'un projet sur le terrain concerné.



Éléments de paysage à préserver au L.151-23 du code de l'urbanisme

Objectif et effets

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel d'intérêt local recensé dans la commune.

Les espaces faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Cette disposition concerne des éléments de paysage ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue écologique, historique ou culturel, à l'échelle local. En effet, le patrimoine d'intérêt national fait l'objet de protections spécifiques au titre des servitudes d'utilité publique relatives aux sites inscrits ou classés.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'aménagement des espaces concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à une déclaration préalable.

En outre, les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 13 relatif aux obligations en matière d'éléments de paysage, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur. En effet, lorsqu'il s'agit d'espaces publics, ils peuvent faire l'objet d'aménagements, notamment ceux nécessaires à leur fréquentation par le public.

Dans la commune

Cette disposition a été retenue dans les espaces urbains en continuité de la zone naturelle rattachée à la vallée de Saillard.



PARTIE 2

3.2. Les modifications apportées au document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

APRES – PLU MODIFICATION N°1

Orientations d'aménagement par secteur

Louvilliers-en-Drouais

1 - LE SECTEUR DES COLOMBIERS

LES ORIENTATIONS

L'aménagement de ce secteur permettra de créer une dizaine de maisons individuelles.

Une nouvelle voie sera créée entre la rue du Colombier et la rue de Saint Léger.

Cette voie nouvelle permettra de desservir les nouvelles constructions, évitant ainsi de desservir les terrains à partir de la route départementale.

Une place centrale comprenant des espaces verts d'agrément sera aménagée au cœur du nouveau quartier.

Les clôtures des terrains en limite des terrains mitoyens déjà bâtis seront végétalisées avec création de haies d'essence locale.



Plan Local d'Urbanisme approuvé

3

PAGE SUPPRIMEE

PARTIE 2

APRES – PLU MODIFICATION N°1

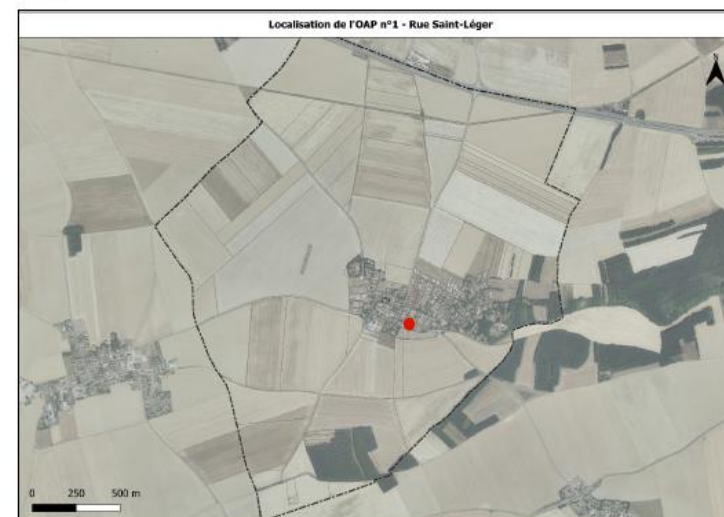
3 nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été ajoutées, remplaçant l'ancienne OAP n°1-Le secteur des Colombiers.

Elles sont reprises ci-après dans leur intégralité.

1 – LE SECTEUR DE LA RUE SAINT-LEGER

DESCRIPTION DU SITE

D'une superficie de 1,1ha environ, ce secteur est situé en entrée de bourg Est de Louvilliers-en-Drouais.



Il est composé :

- > d'une ancienne ferme, datant du début du XX^{ème} siècle située au Sud de la rue Saint-Léger (parcelles OA 343 et 344), ayant une forte valeur patrimoniale et un impact paysager fort de par sa localisation en entrée de village et en limite entre la zone agricole et l'enveloppe urbaine ;



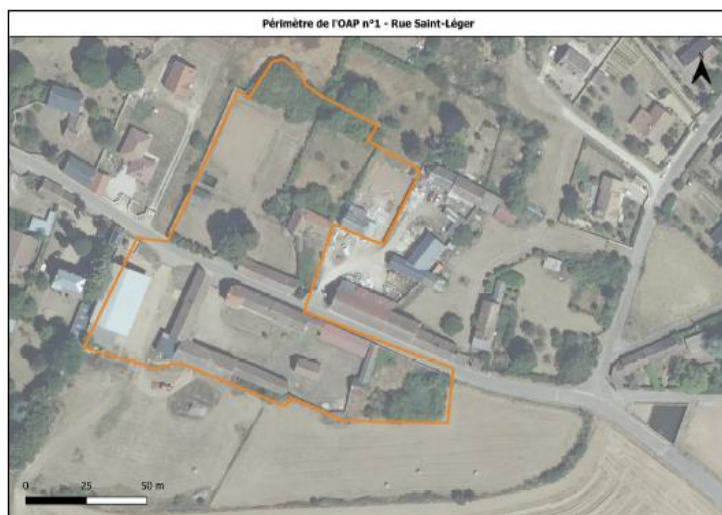
Source : googlemaps

PARTIE 2

- > d'une propriété privée, située au Nord de la rue Saint-Léger (parcelles OA 182, 183, 488, 494, 495 et 496), comprenant plusieurs bâtiments construits également au début du XX^{ème} siècle : deux bâtiments à usage d'habitation et deux constructions annexes. Ce secteur Nord présente également des caractéristiques architecturales à préserver. Il accueille également des éléments relais de la sous-trame des milieux boisés à son extrémité Nord, ainsi que des éléments ponctuels de la sous-trame des milieux boisés au Sud.



Source : googlemaps



ENJEUX

Ce secteur constitue un important potentiel foncier en entrée de village et son devenir présente des enjeux en termes :

- > de préservation d'une ferme à forte valeur patrimoniale et de bâtiments à l'architecture caractéristique du Thymerais-Drouais ;
- > de traitement qualitatif de l'entrée Est du bourg ;
- > de préservation des murs, portails et alignements d'arbres existants ;
- > de protection des éléments constitutifs de la trame verte communale et des continuités écologiques ;
- > de préservation de l'activité agricole si l'opportunité se présente ;
- > de transition paysagère avec la zone agricole et de traitement paysager qualitatif des franges de l'enveloppe urbaine ;
- > de création d'une offre en logements diversifiée, en construction et en réhabilitation du patrimoine existant ;
- > de gestion du stationnement pour les futurs habitants des logements créés, sur les parcelles privées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- > **PRESERVER LE PATRIMOINE BATI COMMUNAL**

Le schéma d'aménagement (ci-après) définit :

- des bâtis à forte valeur patrimoniale à préserver : identifiées par une étoile rouge, ces constructions ne peuvent être démolies. Elles peuvent néanmoins être réaménagées à condition de préserver les façades, ouvertures et gabarits existants. Ces constructions existantes peuvent accueillir toutes les destinations ou sous-destinations autorisées dans la zone UA, y compris l'activité agricole. Elles peuvent notamment être divisées en plusieurs logements. Les anciens bâtiments agricoles peuvent retrouver leur vocation agricole ou accueillir du stationnement couvert (pour les anciens bâtiments agricoles de type préau uniquement). L'isolation thermique par l'extérieur est interdite afin de préserver les éléments de façade caractéristiques de l'architecture du Thymerais-Drouais existants ;
- une cour à préserver de toute urbanisation : l'organisation actuelle de la ferme autour d'une cour centrale doit être conservée. La cour doit rester non imperméabilisée et doit rester ouverte. Il n'est pas possible de la diviser par des clôtures en plusieurs entités de type jardin. Elle doit rester une cour partagée. Elle peut néanmoins accueillir du stationnement non couvert ;
- des murs et piliers de portail à conserver ou des murs à créer : la rue Saint-Léger se caractérise par cette succession de bâtiments à l'alignement et de murs plein en pierre. Les murs et piliers de portail existants doivent être conservés. Ils doivent être entretenus et reconstruits à l'identique en cas de démolition. De plus, au Sud du secteur, deux nouvelles constructions sont autorisées en recul par rapport à la voie. Néanmoins, la continuité bâtie doit être créée par la construction de murs de clôture répondant aux caractéristiques définies dans le règlement du PLU.

> PROTEGER LA TRAME VERTE ET MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

En lien avec les protections édictées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit :

- Des secteurs où un traitement paysager est à prévoir : identifiés par un aplat vert, ces secteurs peuvent uniquement avoir une vocation de jardins. Ils ne sont pas constructibles, à l'exception des abris de jardins et des piscines. Lorsque ces secteurs sont boisés, les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Aux franges du périmètre, ce dispositif est doublé par une marge de retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives (10m minimum) pour les nouvelles constructions principales ;
- Des haies ou alignements d'arbres existants ou à créer : les alignements d'arbres existants, identifiés par un figuré de points verts, doivent être préservés. Les arbres ne peuvent être abattus que pour des motifs phytosanitaires. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un arbre de même essence et de même développement. Ce figuré représente également des haies pluristratifiées d'essences locales à planter, notamment aux franges du périmètre de l'OAP, afin de garantir à la fois un traitement paysager qualitatif et de préserver et développer les continuités écologiques existantes.

> REINTRODUIRE L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE CENTRE-BOURG

Les parcelles OA 343 et 344 accueillent une ferme n'ayant plus de vocation agricole et un hangar toujours utilisé pour du stockage d'engins agricoles. Comme le permet le règlement de la zone UA, ces deux parcelles peuvent accueillir de nouveau une exploitation agricole en activité.

Néanmoins, les aménagements futurs doivent se faire dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, aucune construction nouvelle n'est autorisée sur la parcelle OA 344 qui fait l'objet d'une protection paysagère. Concernant la parcelle OA 343, les principes de protection des bâtis à forte valeur patrimoniale indiqués dans le paragraphe « Préserver le patrimoine bâti communal » doivent être respectés. Seule l'extrémité ouest de la parcelle (où se situe l'actuel hangar agricole) peut accueillir de nouvelles constructions. Il peut s'agir de logements, comme indiqué dans le schéma ci-après, ou d'un ou plusieurs bâtis destinés à l'activité agricole (dans le respect du règlement du PLU).

Dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, il est autorisé que les bâtis existants soient réaménagés à la fois pour de l'activité agricole (stockage d'engins ou de matériaux) et pour du logement, qui devra, dans ce cas, être destiné en priorité au logement de l'exploitant agricole et de ses ouvriers ou à de l'accueil à la ferme.

> PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS DIVERSIFIES ET QUALITATIFS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 prévoit :

- La construction de 5 à 6 nouveaux logements au sein du périmètre. Ces nouveaux logements sont matérialisés par des rectangles noirs sur le schéma. Leur implantation est donnée à titre indicatif. Ces nouveaux logements doivent, par leur architecture et leurs implantations, s'inscrire dans le respect du bâti environnant et de la qualité architecturale de cet ensemble. Ils doivent reprendre les principales caractéristiques de l'architecture du Thymerais-Drouais : encadrement des ouvertures en briques, corniches et chaînage d'angle en briques, etc.
- Les gabarits choisis doivent s'intégrer le mieux possible aux gabarits des constructions existantes dans le bourg.

Des couleurs et matériaux non réfléchissants et qui reprennent les tonalités de l'environnement proche (tons beige) doivent être privilégiés.

L'orientation des bâtiments doit assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter. Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

La conception bioclimatique doit être favorisée par :

- o L'accès au soleil direct en hiver pour tous les logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations des futures constructions ;
 - o La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées ;
 - o Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.
- L'aménagement de 8 à 10 logements dans les bâtiments existants à préserver en cas de non reprise de la ferme par un exploitant agricole. Ces logements doivent être de tailles variées (petits logements destinés à des travailleurs seuls comme des plus grands logements pour des couples avec ou sans enfant) afin d'assurer un parcours résidentiel complet. Ils doivent être qualitatifs et respecter les normes en vigueur, tant en termes de confort que de performance énergétique. Si la ferme est reprise par un exploitant agricole, le nombre de logements aménagés dans les bâtiments existants peut être moindre.

> GERER LE STATIONNEMENT ET LES ACCES DES VEHICULES

L'OAP impose dans son schéma :

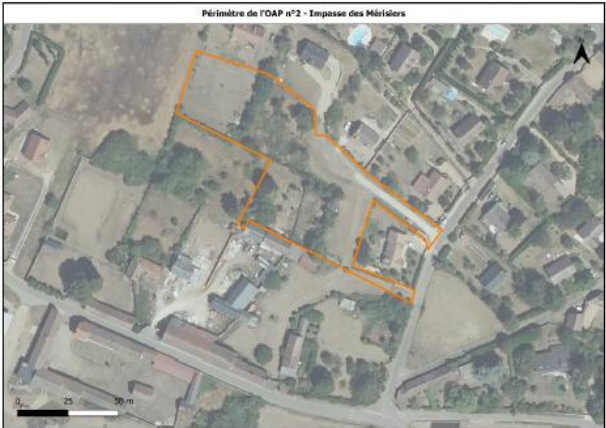
- L'aménagement de places de stationnement (rectangle bleu avec un P blanc à l'intérieur) permettant à la fois aux futurs habitants et à leurs visiteurs de se stationner sur les parcelles privées. Le stationnement peut être aérien ou couvert. Dans la partie située au Sud de la rue Saint-Léger, du stationnement couvert peut être aménagé dans les bâtiments ayant eu une vocation agricole (préau, granges, hangars...). En cas de stationnement aérien, celui-ci doit être perméable ou semi-perméable. Les places de stationnement commandées sont interdites ;
- Les accès sont également indiqués sur le schéma (flèches rouges). Ainsi, un seul accès est autorisé pour la desserte de la partie Nord du périmètre. Au Sud, un seul accès est autorisé pour la desserte du site de l'ancienne ferme. Les nouveaux logements construits à l'Ouest du périmètre peuvent avoir un accès chacun.



2 – LE SECTEUR DE L'IMPASSE DES MERISIERS

DESCRIPTION DU SITE

D'une superficie de 0,5ha environ, ce secteur est accessible uniquement par l'Est, via l'impasse des Mérisiers. Il est constitué de trois parcelles : ZC 127 (en partie), ZC 136 et ZC 138. Ces parcelles ont aujourd'hui une vocation de jardins privatifs et constituent un important poumon vert au sein du bourg.



ENJEUX

Ce secteur est constructible dans le PLU approuvé en 2009 (zone UB). Compte tenu du caractère très végétalisé de ce secteur, identifié comme élément relais de la sous-trame boisée dans la trame verte communale, la commune souhaite, par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), limiter la constructibilité de ce secteur et préserver une continuité écologique sur les fonds de parcelles.

Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a pour objectif :

- > d'encadrer l'aménagement de ce cœur d'îlot pour limiter l'imperméabilisation de celui-ci ;
- > de protéger des éléments constitutifs de la trame verte communale et des continuités écologiques ;
- > de favoriser les circulations piétonnes et cyclables à l'intérieur du bourg.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- > **PROTEGER LA TRAME VERTE ET MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

En lien avec les protections édictées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit :

- Des secteurs où un traitement paysager est à prévoir : identifiés par un aplat vert, ces secteurs peuvent uniquement avoir une vocation de jardins. Ils ne sont pas constructibles, à l'exception des abris de jardins et des piscines. Lorsque ces secteurs sont boisés, les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Aux franges du périmètre, ce dispositif est doublé par une marge de retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives (10m minimum) pour les nouvelles constructions principales ;
- Des haies ou alignements d'arbres existants ou à créer : les alignements d'arbres existants, identifiés par un figuré de points verts, doivent être préservés. Les arbres ne peuvent être abattus que pour des motifs phytosanitaires. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un arbre de même essence et de même développement.
Ce figuré représente également des haies pluristratifiées d'essences locales à préserver ou planter, notamment aux franges du périmètre de l'OAP, afin de garantir à la fois un traitement paysager qualitatif et de préserver et développer les continuités écologiques existantes.

- > **PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS DIVERSIFIES ET QUALITATIFS**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 prévoit :

- La construction de 4 nouveaux logements au sein du périmètre. Ces nouveaux logements sont matérialisés par des rectangles noirs sur le schéma. Leur implantation est donnée à titre indicatif. Ces nouveaux logements doivent, par leur architecture et leurs implantations, s'inscrire dans le respect du bâti environnant et de la qualité architecturale du bourg.

Les gabarits choisis doivent s'intégrer le mieux possible aux gabarits des constructions existantes dans le bourg.

Des couleurs et matériaux non réfléchissants et qui reprennent les tonalités de l'environnement proche (tons beige) doivent être privilégiés.

L'orientation des bâtiments doit assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter. Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

La conception bioclimatique doit être favorisée par :

- o L'accès au soleil direct en hiver pour tous les logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations des futures constructions ;
- o La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées ;
- o Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.

Toutes les nouvelles constructions doivent bénéficier d'un accès direct au domaine public ou aux emprises publiques. Elles ne peuvent pas être desservies via des servitudes de passage.

Les clôtures entre les différentes parcelles doivent composées de haies pluristratifiées d'essences locales.

- > **GERER LE STATIONNEMENT ET LES ACCES DES VEHICULES**

L'OAP impose dans son schéma :

- L'aménagement de places de stationnement (rectangle bleu avec un P blanc à l'intérieur) permettant à la fois aux futurs habitants et à leurs visiteurs de se stationner sur les parcelles privées. Le stationnement peut être aérien ou couvert. En cas de stationnement aérien, celui-ci doit être perméable ou semi-perméable ;
- L'accès, indiqué sur le schéma par une flèche rouge, se fait par l'impasse des Mésisiers dont le traitement devra être perméable ou semi-perméable afin de limiter le plus possible l'imperméabilisation de ce cœur d'îlot ;
- La création d'une sente piétonne et cyclable qui permettra de relier l'impasse des Mésisiers, et donc la partie Est du bourg, à la future aire de jeux et à l'équipement public prévu en zone UBe. Un revêtement perméable ou semi-perméable doit également être privilégié pour cette sente.



3 – LE SECTEUR DE LA RUE DE LA PYRAMIDE ET DE LA RUE SAINT-REMI

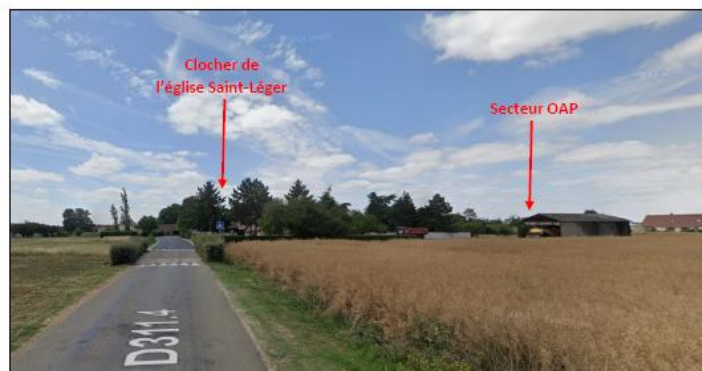
DESCRIPTION DU SITE

D'une superficie de 1,1ha environ, ce secteur correspond à 3 parcelles :

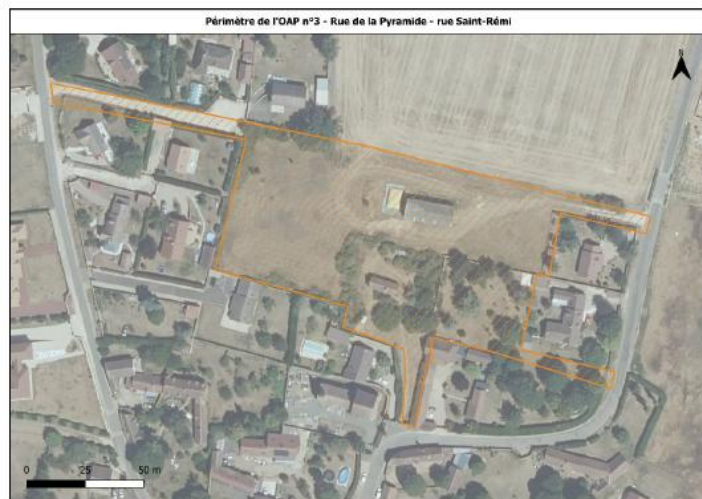
- > une ancienne ferme (parcelle OA 364) accessible par le Sud, par la 4 rue de la Pyramide ;
- > des terres autrefois à vocation agricole (également sur la parcelle OA 364), aujourd'hui en friches, ainsi qu'un hangar sur la partie Nord. Ce secteur est accessible à l'Est par la rue de la Pyramide et à l'Ouest à la rue Saint-Rémi, via une impasse privée ;
- > une dent creuse (parcelle OA 478), à vocation de jardin privatif, accessible par la rue de la Pyramide, via la parcelle OA 479 également incluse dans le périmètre de l'OAP.

Ce secteur constitue un important potentiel foncier au sein du tissu urbain constructible de Louvilliers-en-Drouais. Son devenir doit faire l'objet d'une attention particulière, d'autant plus que ce secteur se situe en entrée de bourg Nord et qu'il y a une covisibilité avec le clocher de l'église Saint-Léger, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.





Source : googlemaps



ENJEUX

Ce secteur constitue un important potentiel foncier en entrée de village et son devenir présente des enjeux en termes :

- > de préservation d'une ferme à l'architecture caractéristique du Thymerais-Drouais ;
- > de traitement qualitatif de l'entrée Nord du bourg ;
- > de mise en valeur de la perspective visuelle sur le clocher de l'église Saint-Léger ;
- > de protection des éléments constitutifs de la trame verte communale et des continuités écologiques ;
- > de transition paysagère avec la zone agricole et de traitement paysager qualitatif des franges de l'enveloppe urbaine ;
- > de création d'une offre en logements diversifiée, en construction et en réhabilitation du patrimoine existant ;
- > de gestion du stationnement pour les futurs habitants des logements créés et leurs visiteurs ;
- > d'accessibilité du secteur.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- > PROTEGER LA TRAME VERTE ET MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

En lien avec les protections édictées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit :

- Un élément constitutif de la trame verte à préserver et des secteurs où un traitement paysager est à prévoir : identifiés par un aplat vert et par des hachures vertes, ces secteurs peuvent uniquement avoir une vocation de jardins. Ils ne sont pas constructibles, à l'exception des abris de jardins et des piscines. Lorsque ces secteurs sont boisés, les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Ce dispositif est doublé par une marge de retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives (8m minimum) indiquée sur le schéma d'aménagement ci-après. Ces marges de retrait s'imposent pour les nouvelles constructions principales et permettent de créer ou de conserver des continuités écologiques. Ces espaces doivent être perméables et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
- Des haies ou alignements d'arbres existants ou à créer : les alignements d'arbres existants, identifiés par un figuré de points verts, doivent être préservés. Les arbres ne peuvent être abattus que pour des motifs phytosanitaires. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un arbre de même essence et de même développement.
Ce figuré représente également des haies pluristratifiées d'essences locales à planter, notamment aux franges du périmètre de l'OAP, afin de garantir à la fois un traitement paysager qualitatif et de préserver et développer les continuités écologiques existantes. Des haies pluristratifiées d'essences locales doivent également être plantées entre chaque parcelle privative.
- Lorsque la largeur le permet, une bande plantée d'une haie pluristratifiée d'essences de locales de 3m minimum de profondeur doit être conservée entre la zone agricole et la future voie de desserte interne.

> **PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS DIVERSIFIÉS ET QUALITATIFS**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 prévoit :

- La construction de 6 nouveaux logements au sein du périmètre. Ces nouveaux logements sont matérialisés par des rectangles noirs sur le schéma. Leur implantation est donnée à titre indicatif. Ces nouveaux logements doivent, par leur architecture et leurs implantations, s'inscrire dans le respect du bâti environnant et de la qualité architecturale de cet ensemble. Ils doivent reprendre les principales caractéristiques de l'architecture du Thymerais-Drouais : encadrement des ouvertures en briques, corniches et chaînage d'angle en briques, etc.

5 logements sont accessibles par une voie traversante reliant la rue de la Pyramide à la rue Saint-Rémi. Le 6^{ème} logement est accessible directement par la rue de la Pyramide, via la parcelle OA 479.

Les gabarits choisis doivent s'intégrer le mieux possible aux gabarits des constructions existantes dans le bourg et doivent contribuer à la mise en valeur de la perspective visuelle sur le clocher de l'église Saint-Léger.

Des couleurs et matériaux non réfléchissants et qui reprennent les tonalités de l'environnement proche (tons beige) doivent être privilégiés.

L'orientation des bâtiments doit assurer leur performance énergétique et leur confort thermique dans la limite des contraintes techniques de fonctionnement. Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter. Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

La conception bioclimatique doit être favorisée par :

- o L'accès au soleil direct en hiver pour tous les logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations des futures constructions ;
- o La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées ;
- o Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.
- L'aménagement de 2 à 3 logements dans les bâtiments existants à préserver dans l'actuelle ferme située au Sud du périmètre et accessible par le 4 rue de la Pyramide. Ces logements doivent être de tailles variées (petits logements destinés à des travailleurs seuls comme des plus grands logements pour des couples avec ou sans enfant) afin d'assurer un parcours résidentiel complet. Ils doivent être qualitatifs et respecter les normes en vigueur, tant en termes de confort que de performance énergétique.

> **GERER LE STATIONNEMENT ET LES ACCES DES VEHICULES**

L'OAP impose dans son schéma :

- L'aménagement de places de stationnement (rectangle bleu avec un P blanc à l'intérieur) permettant à la fois aux futurs habitants et à leurs visiteurs de se stationner. Des places de stationnement visiteurs doivent être aménagées au niveau d'une placette centrale qui desservira les logements situés au Nord du périmètre. Le stationnement sur les parcelles privées peut être aérien ou couvert. Dans la partie située au Sud de la rue Saint-Léger, du stationnement couvert peut être aménagé dans les bâtiments ayant eu une vocation agricole (préau, granges, hangars...). En cas de stationnement aérien (sur les parcelles privées comme sur le domaine public), celui-ci doit être perméable ou semi-perméable. Les places de stationnement commandées sont interdites ;
- Les accès sont également indiqués sur le schéma (flèches rouges). Ainsi, les logements en réhabilitation doivent être accessibles par le 4 rue de la Pyramide. Les parcelles OA 478 et 479 doivent avoir un accès sécurisé sur la rue de la Pyramide ;
- Les autres logements doivent être desservis par une voie traversante (aplat gris), ayant un revêtement perméable de préférence et a minima semi-perméable, reliant la rue de la Pyramide à la rue Saint-Rémi.



3.3. Les modifications apportées au document 4.1. Règlement écrit

AVANT – PLU approuvé en 2009

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

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 sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

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

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

Plan Local d'Urbanisme approuvé

11

APRES – PLU MODIFICATION N°1

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

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 ~~sans relief marqué~~ (gratté fin ou taloché-lissé).

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

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

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

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.

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

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole 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, 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'exclut pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée, en 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, avec les mêmes matériaux et selon les mêmes conditions de mises en œuvre que celles édictées pour les constructions principales.

Les clôtures et les portails

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme approuvé

12

APRES – PLU MODIFICATION N°1

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'ouvertures 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'exclut 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 pour 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 ~~avec les mêmes matériaux et selon les mêmes conditions de mises en œuvre que celles édictées~~ pour les constructions principales.

Les clôtures et les portailsDispositions 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.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

Règlement	Louvilliers-en-Drouais
Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités. En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.	
<u>Les surfaces destinées à la captation d'énergie</u> Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées. En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lorsque : - la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ; - leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.	
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.	
<u>Les façades</u> 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.	
<u>Les modénatures</u> Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches..., doivent être conservées, restaurées, voire restituées.	
<u>Les toitures</u> 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.	
<u>Les extensions des constructions</u> 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.	

APRES – PLU MODIFICATION N°1

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 ~~et 2,00m~~, 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.

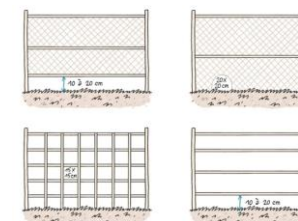
Les portails et portillons doivent être traités de façon simple en évitant les fantaisies incompatibles avec l'architecture locale.

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 à 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 surfaces destinées à la captation d'énergie

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

~~En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :~~

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

Les 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

[...]

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du village, souvent récentes, où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire.

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.

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

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.

Plan Local d'Urbanisme approuvé

17

APRES – PLU MODIFICATION N°1

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. 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 ;
5. Les dépôts de matériaux ou d'engins ;
6. Les installations classées sont interdites ;
7. Les constructions, ouvrages ou installations à destination d'activités agricoles régis par l'article L.111-3 du Code rural ;
8. 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 vision 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.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

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 sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

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

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

Les bardages en clin 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.

APRES – PLU modification n°1

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

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 ~~sans relief marqué~~ (gratté fin ou taloché-lissé).

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

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

Les bardages en clin 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.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

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.

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

Les toitures et les lucarnes

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole 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, 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'exclut pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée en 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, avec les mêmes matériaux et selon les mêmes conditions de mises en œuvre que celles édictées pour les constructions principales.

En outre, l'axe de leur faîtage doit avoir la même direction que celle du faîtage de la construction principale.

Les clôtures et les portails

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

Les murs de clôture maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits.

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

Plan Local d'Urbanisme approuvé

24

APRES – PLU modification n°1

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'ouvertures 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'exclut 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 pour 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 **avec les mêmes matériaux et selon les mêmes conditions de mises en œuvre que celles édictées** pour les constructions principales.

En outre, l'axe de leur faîtage doit avoir la même direction que celle du faîtage de la construction principale.

Les clôtures et les portailsDispositions 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. **A ce titre, les clôtures réalisées en panneaux béton préfabriqués sont interdites.**

Les murs de clôture maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m sont interdits

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.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2009

Règlement

Louvilliers-en-Drouais

Les clôtures sur emprises publiques et voies

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

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

Les clôtures sur les limites séparatives

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

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

Les surfaces destinées à la captation d'énergie

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

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

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

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.

APRES – PLU modification n°1

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.

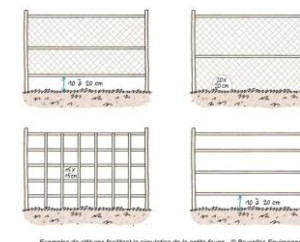
Clôtures sur les limites séparatives :

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

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 à 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.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie

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

~~En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :~~

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

Les 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 [...]

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 renouvelées 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 renouvelées 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,...).

3.4. Les modifications apportées aux documents 4.2.1. Zonage (1/5000^e) et 4.2.2. Zonage (1/2000^e)

AVANT – PLU approuvé en 2009

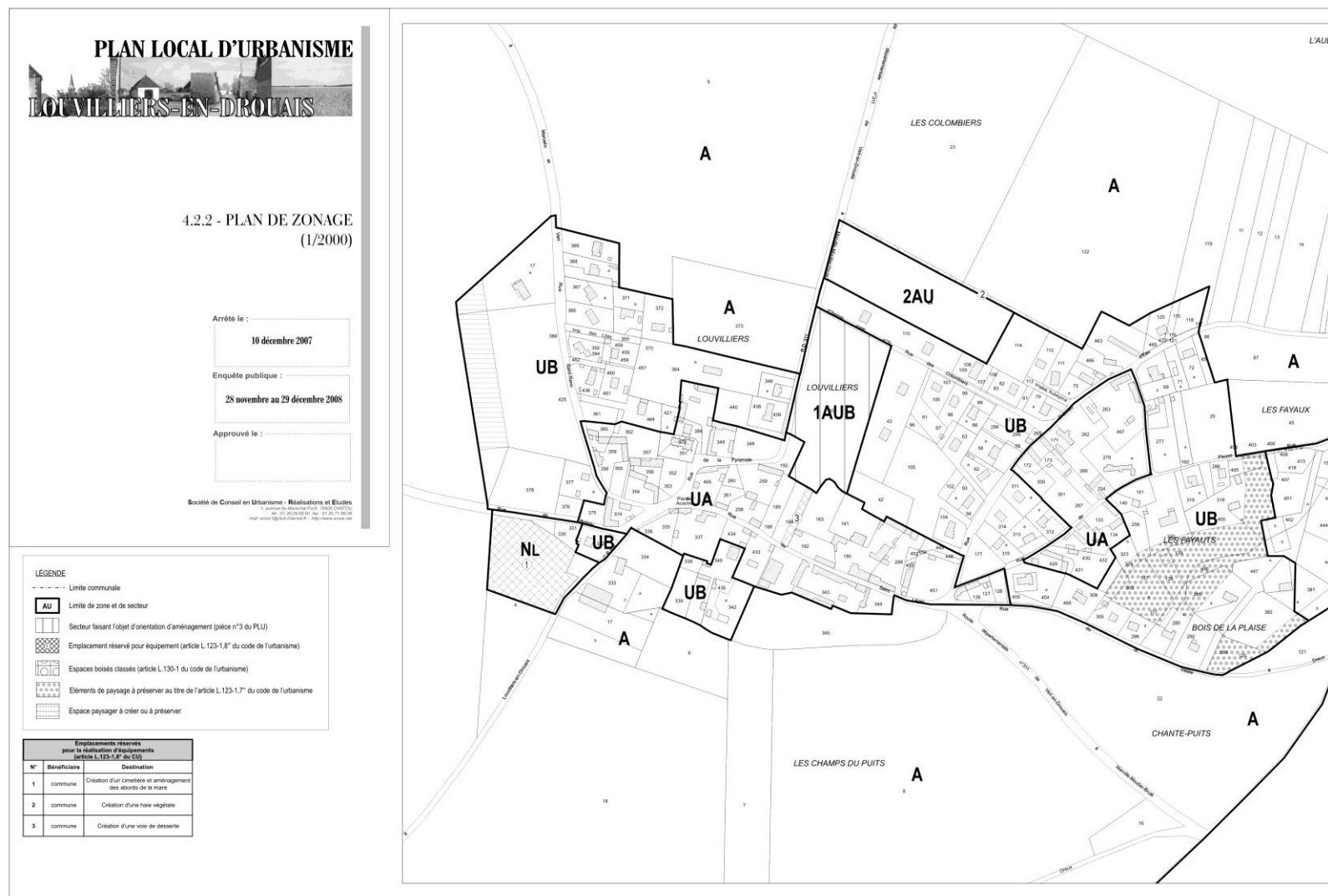


APRES – PLU MODIFICATION N°1



Louvilliers-en-Drouais (91) – Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Notice de présentation – Modification n°1

66



APRES – PLU MODIFICATION N°1

