

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

PIECE
3

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du 17 décembre 2010

Le Maire

Plan Local d'urbanisme prescrit
le 22 septembre 2008

Plan Local d'urbanisme arrêté
le 8 avril 2010

Plan Local d'urbanisme approuvé
le : 17 décembre 2010

Document réalisé par :



Ville Ouverte

45, boulevard Auriol

75013 PARIS

tél. 01 40 43 15 46

www.ville-ouverte.com

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
REGLEMENT DE LA ZONE UA	10
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	11
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	17
REGLEMENT DE LA ZONE UB	18
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	19
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
REGLEMENT DE LA ZONE UX	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	29
REGLEMENT DE LA ZONE A	30
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	30
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	37
REGLEMENT DE LA ZONE N	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44
GLOSSAIRE	45

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 • CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Prudemanche.

ARTICLE 2 • PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles du code de l'Urbanisme énoncés ci-dessous sont rappelés à titre indicatif pour faciliter la connaissance du contexte juridique par les pétitionnaires. Ces articles sont cependant susceptibles d'être modifiés. Le pétitionnaire veillera donc à s'enquérir de l'actualité de ces dispositifs si ceux-ci le concernent (www.legifrance.gouv.fr).

1°) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21, rappelés ci-dessous :

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique

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

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R. 111-15 du code de l'urbanisme

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

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme

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

2°) Aux termes de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme *« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque

son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

3°) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.126.1 du code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'État, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126.1 du code de l'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4°) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, etc.

5°) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements ;
- le Droit de Préemption Urbain ;
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble ;
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique ;
- la mise en œuvre du sursis à statuer aux termes des articles L 111-7 à 11 du Code de l'Urbanisme

6°) Protection de l'environnement :

En application de l'article R 111-15 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

7°) Coupes et défrichements :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.331-1 à 311-5 et R.311-1 à 313-1 du code forestier :

Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois ou de mettre fin à la destination forestière de ses terrains sans avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Un dossier doit être constitué pour toute parcelle boisée incluse dans un massif boisé de plus de 0,50 hectare sur le territoire de la commune. Est considéré comme bois contigu, tout massif séparé d'une distance égale ou inférieure à 30 mètres d'un autre massif boisé.

RAPPELS :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments paysagers ou bâtis identifiés en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

[En application de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, sera soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal par une délibération parallèle à l'approbation du présent document].

En application de l'article L 211-1, par délibération parallèle à l'approbation du présent document, le conseil municipal instaure le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

3.1. Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent aux zones :

- UA ;
- UB ;
- UX.

3.2. Les zones agricoles dites A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

3.3. Les zones naturelles dites N

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 • TRAVAUX SUR IMMEUBLES NON-CONFORMES AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 • LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

La commune n'a pas prévu d'emplacements réservés.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Zone UA : Zone mixte à destination principale d'habitat, de commerces, de services et d'équipement.

La zone UA correspond au tissu ancien des bourgs et hameaux principaux. Il s'agit d'un secteur dans lequel l'habitat s'est édifié en ordre continu sur des parcelles aux formes irrégulières et de petites dimensions, et où les constructions sont implantées, le plus souvent, à l'alignement ou pignon sur rue. Compte tenu du caractère rural des bourgs, cette zone admet également l'activité agricole et les petites activités artisanales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA 2.

ARTICLE UA2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

Les occupations et utilisations du sol sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes :
 - o l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques et les constructions à usage agricole.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation ;

- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - ou à des recherches archéologiques ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes handicapées.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE UA4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

ARTICLE UA5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE UA6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des faîtages : implantation pignons ou façades sur rue...

L'implantation des constructions à l'alignement de la voie ou à la limite s'y substituant est obligatoire.

Toutefois une clôture structurante pourra être considérée comme façade d'alignement. Celle-ci devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants décrits à l'article UA 11 :

- un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,30 m surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,10 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,10 m.

L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Dans ce second cas, la construction principale devra être construite en retrait d'au moins 4 mètres.

6.2. Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 6.1. peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions et extensions ouvertes sur une cour commune, celle-ci est considéré comme emprise publique pour l'application des prescriptions de l'article 6.1.

Les murs maçonnés de clôture existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.

ARTICLE UA7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives pour les constructions présentant un mur gouttereau sur rue ;
- en limite séparative ou en retrait des limites séparatives pour les constructions présentant un mur pignon sur rue ou en retrait de l'alignement sur rue. En cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 7.1. peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE UA8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

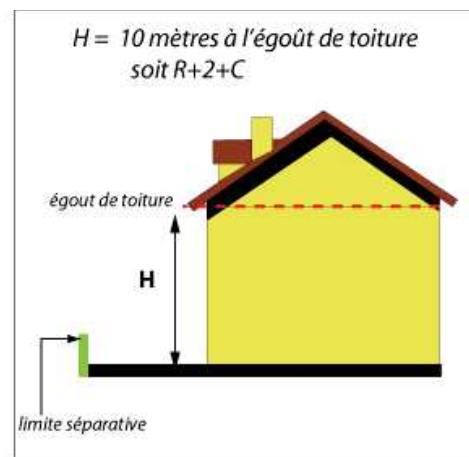
10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout de toiture et 8 m à l'acrotère, soit un niveau R+1+combles.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.



ARTICLE UA11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays du Drouais.

11.2. Restauration du bâti ancien

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet portera une attention particulière :

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

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques équivalentes ou similaires à ceux d'origine, notamment pour les toitures : tuiles plates, ardoises... et la maçonnerie.

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays du Drouais.

11.3. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

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

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.4. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à deux ou trois pans et encastrées dans le plan de la façade. Les châssis de toit de la façade principale seront encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.5. Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli, en chaume, en ruche ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.6. Les clôtures

Les clôtures en tôles et en plaque béton préfabriquées sont interdites.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 m de haut.

Les clôtures sur rue devront respecter les caractéristiques suivantes et être composées de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants conformément aux obligations énoncés à l'article UA6 :

- un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,30 m surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,10 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,10 m.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les murs de clôture en maçonnerie existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès. Cette disposition ne s'applique pas aux murs en plaques de béton préfabriquées.

11.7. Les éléments techniques

11.6.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne pas dépasser du faîtage.

11.6.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

11.6.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA12 • STATIONNEMENT

12.1. Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

12.2. Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

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

- 1 place de stationnement par tranche (entamée) de 80 m² de SHON ;
- dans la limite de 3 places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

12.3. Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

ARTICLE UA13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 50 mètres carrés d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Zone UB : Zone mixte à destination principale d'habitat, de commerces, de services et d'équipement.

La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie des bourgs ou dans les hameaux. Cette zone regroupe un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières, sans rapport à l'alignement

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB 2.

ARTICLE UB2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes handicapées.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

ARTICLE UB4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

ARTICLE UB5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE UB6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UB7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,

- en retrait des limites séparatives. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 m.

ARTICLE UB8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 • EMPRISE AU SOL

9.1. Règle générale

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie de cette parcelle.

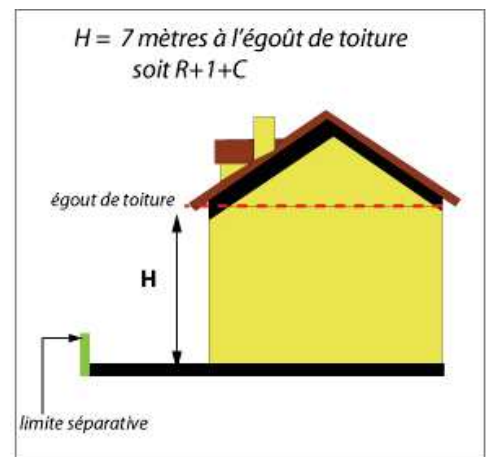
9.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou 8 m à l'acrotère, soit un niveau R+1+combles.



ARTICLE UB11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays Drouais.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli, en chaume, en ruche ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. Les clôtures en tôles et en plaque béton préfabriquées sont interdites.

Les clôtures sur rue ou en limites de propriété ne peuvent excéder 2,10 m de haut. En l'absence de règlement de lotissement contraire, les clôtures sur rue devront être composées de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,30 m surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,10 mètres ;

- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,10 m.

L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

11.6. Les éléments techniques

11.6.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

11.6.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

11.6.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

ARTICLE UB12 • STATIONNEMENT

12.1. Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

12.2. Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

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

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON entamée dans la limite de 3 places de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

12.3. Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations

ARTICLE UB13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 50 mètres carrés d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

REGLEMENT DE LA ZONE UX

Zone UX : La zone UX est la zone accueillant le centre d'enfouissement des déchets. La vocation de cette zone est donc réservée aux occupations et utilisations du sol rendues nécessaires par l'enfouissement des déchets et à la valorisation du site.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone UX à l'exception des constructions et installations nécessaires aux activités d'enfouissement des déchets et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article UX2.

Article UX2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

– Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur la zone ;
- et qu'elles soient accolées ou intégrées dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités si un tel bâtiment existe.

– La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
- que les mesures de lutte contre la pollution soient prises ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement.

– Les équipements et installations d'intérêt collectif destinés à la production d'électricité renouvelable, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec les activités d'enfouissement des déchets.

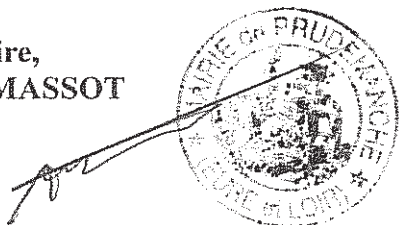
– Les affouillements et exhaussements à conditions qu'ils soient directement liés :

- à des travaux de construction ou d'installations autorisés sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
- ou à des recherches archéologiques.

Cette page annule et remplace la page 25 de notre règlement de plan local d'urbanisme en date du 17 Décembre 2010.

Ces nouvelles dispositions sont valables à partir du Vendredi 6 Mars 2020.

Le Maire,
Alain MASSOT



- ~~ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;~~
- ~~ou à des recherches archéologiques ;~~

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

ARTICLE UX4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées en fonction de la nature de l'activité.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

ARTICLE UX5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée, existantes, modifiées ou à créer, est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à 10 mètres

ARTICLE UX7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est obligatoire. Ce recul ne peut être inférieur à 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel,

ARTICLE UX8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UX9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé..

ARTICLE UX10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples et les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier. L'emploi de la tôle ondulée non teinte est proscrit. Toute couleur vive est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2. Les clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures sera soumise à déclaration préalable par une délibération du conseil municipal parallèle à l'approbation du présent document.

Les clôtures en tôles et en plaque béton préfabriquées sont interdites.

ARTICLE UX12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins en stationnement devront tenir compte des besoins liés au stationnement des véhicules de livraison, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UX13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

Zone A : zones naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

Elle est réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A 2.

ARTICLE A2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole (locaux de vente, accueil touristique) sont autorisés s'ils sont intégrés ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ;
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs; *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrage hydrauliques ;

2.2. Conditions spécifiques aux éléments remarquables :

Sur toute parcelle indiquée sur le plan de zonage (par une étoile orange) comme élément remarquable, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en article 11.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

2.3. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.4. Voirie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

ARTICLE A4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau public est obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec

le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connecté au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

ARTICLE A5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les constructions, installations et aménagements autorisés à l'article A2 sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE A6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur les parcelles contigües aux zones UA, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Les constructions s'implanteront harmonieusement vis-à-vis du de l'ordonnancement du bâti existant : implantation pignons ou façades sur rue...

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

En cas de retrait de l'alignement de tout ou partie de la construction, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée au moyen d'un aménagement approprié (mur de clôture...).

En plaine, les constructions devront être édifiées en retrait des voies automobiles. Le retrait devra être d'au moins 6 mètres.

ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres sans pouvoir être inférieur à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture (distance $\geq$ hauteur / 2).

En zone urbaine, l'implantation des constructions tiendra compte de l'ordonnancement du bâti existant, notamment de la mitoyenneté des façades sur la rue.

ARTICLE A8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

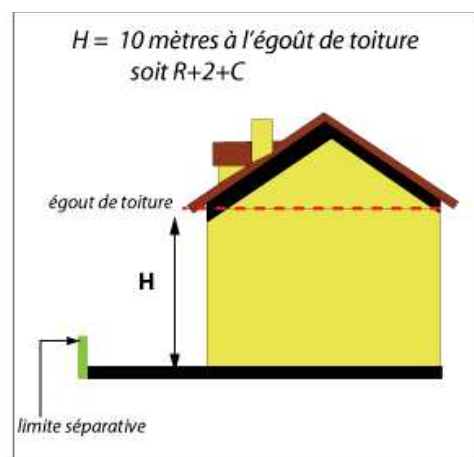
Non réglementé pour les bâtiments liés à l'activité agricole.

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout de toiture et 7 m à l'acrotère, soit un niveau R+1+combles.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes dans la limite de la hauteur d'origine



10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays Drouais.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.3. Ouvertures des constructions à usage d'habitations

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à deux pans sont à privilégier.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli, en chaume, en ruche ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins ou de haies vives, composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou d'une clôture légère en bois.

Les murs maçonnés de clôture existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

11.6. Les éléments techniques pour les constructions à usage d'habitation

11.7.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.7.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

11.7.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

11.7. Eléments remarquables : le Gros Chêne

Le plan de zonage identifie (par une étoile orange) des éléments dits « remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 123-1 alinéa 7. Ce classement concerne le Gros Chêne qui fait parti de l'histoire et du patrimoine végétal de la commune.

Toute intervention sur cet élément est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE A12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Pour les clôtures et les haies, les plantations persistantes sont proscrites. Elles devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

Zone N : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, écologique et agricole ou de l'existence des risques.

Cette zone comprend :

- un secteur NH qui correspond aux habitations isolées
- un secteur NJ correspondant aux jardins et vergers

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

ARTICLE N2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition :
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.
- Les abris légers pour animaux à condition :
 - que leur emprise n'excède pas 20 m² et qu'ils ne soient pas maçonnés hors fondations.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers légers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article N.2.1., dans le secteur NH, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les extensions horizontales des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB et dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les rehaussements créateurs de surfaces habitables sous réserve des dispositions de l'article 10 ;
- Les annexes non accolées d'une superficie maximale de 40 m² ;
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de SHOB ;
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat, ou d'habitat ;
- Les piscines.

2.3. Pour le seul secteur NJ, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Sont autorisés, les abris de jardins, cabanons, garages, à condition :

- qu'il s'agisse de constructions légères non maçonnées (hors fondations), notamment en bois,
- ou de constructions maçonnées dans la limite de 5 m² de SHOB.

Les piscines sont autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et privée doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

ARTICLE N4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.

ARTICLE N5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement non collectif, les extensions, rénovations, changements de destination des constructions existantes autorisés à l'article N2 sont autorisés à condition que les caractéristiques de l'unité foncière permettent l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif, adaptée à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE N6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE N7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en recul ou en limite des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur à 3 mètres.

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

10.3. Constructions existantes

Les dispositions de l'article 10.1 ne s'appliquent pas

- à la réhabilitation, à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays Drouais.

11.1. Restauration du bâti ancien

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

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

Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

Une plus grande diversité peut être autorisée dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant les principes de construction bioclimatique.

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays Drouais.

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes locales issues de la composition du sous-sol.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.3. Ouvertures des constructions à usage d'habitation

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les châssis de toit de la façade principale seront totalement encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée :

- dans le cas d'une conception architecturale contemporaine adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

11.4. Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales. Les murs de clôture maçonnés existants devront être conservés, sans considération de leur hauteur, et sous réserve de la création d'un accès.

11.5. Les éléments techniques pour les constructions à usage d'habitation

11.5.1. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

11.5.3. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie.

ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales locales est disponible dans le cahier de recommandations joint.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

GLOSSAIRE

LES ACCÈS

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

L'ACROTERE OU MUR ACROTERE

Le muret situé en bordure de toitures terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

LES CLOTURES

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute (H.O.B.) du ou des bâtiments sur le sol (à l'exception des débords de toiture, de balcons, de marquises et d'auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre), d'une part, et la surface du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes : un C.E.S. de 0,70 sur un terrain de 1.000 m² permet la construction sur une emprise de 700 m² au sol.

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (c.o.s.) exprime le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (cf. article R.123-10 du Code de l'Urbanisme). Il permet de déterminer, en mètres carrés de S.H.O.N., la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain : Un c.o.s. de 0,50 sur un terrain de 1.000 m² permet la construction de 500 m² S.H.O.N..

LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois ;
- être une construction non contiguë à une construction principale.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les équipements d'intérêt collectif sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs :

- les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;

- les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- les crèches et les garderies ;
- les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- les lieux de culte ;
- les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- les parcs d'expositions ; Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies). Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites « à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ». Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

LES HAUTEURS

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'État, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- l'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- la limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;

- la limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- la limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.

LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement. Il est exprimé par une distance à respecter (qui varie en fonction des articles 6, 7, et 8 du présent règlement) entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

LA SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

La surface hors œuvre brute (S.H.O.B.), exprimée en mètres carrés, correspond à l'addition de tous les niveaux de planchers mesurés au nu extérieur des murs (cf. les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.), exprimée en mètres carrés, correspond la S.H.O.B., dont sont déduites les surfaces de planchers situés sous un plafond inférieur à 1,80 mètres, les garages, et certains locaux en sous-sol (cf. les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme, et le décret n° 77-739 du 7 juillet 1977)