



PLAN LOCAL D'URBANISME

Garancières-en-Drouais

3.1 Règlement écrit

Arrêté le :
02 juillet 2013

Enquête publique :
Du 22 octobre au 21 novembre 2013

Approuvé le :
21 JAN. 2014



Mairie de Garancières-en-Drouais
2 impasse de l'Eglise
28500 Garancières-en-Drouais
Tel: 02 37 43 60 86
mairie.garancieres28500@wanadoo.fr



Sommaire

Lexique.....	1
ZONE UA	7
ZONE UB.....	20
ZONE US.....	33
ZONE UX.....	42
ZONE 1AU.....	53
ZONE A.....	65
ZONE N.....	75

Lexique

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade située au dessus d'une toiture (terrasse ou double pente). Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ALIGNEMENT (emprise publique)

La limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

ANNEXE

Edifice situé sur le même terrain que le bâtiment principal qui peut être ou non joint au bâtiment principal et qui n'est pas utilisé pour l'habitation ou l'activité (abri à vélos, locaux techniques, garage, cabanon pour le jardin...). Il s'agit de locaux « accessoires » qui ne constituent pas une extension de l'habitation.

ARBRE DE HAUTES TIGES

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

ATTIQUE

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

BAIE

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel. Il s'agit principalement de portes et de fenêtres.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

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

CHAUSSEE

Partie de voie réservée à la circulation des véhicules ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales de surface.

CLÔTURE

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Coefficient qui détermine la densité de construction admise. Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surfaces de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Densité maximale de construction admise sur un terrain. C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette pouvant être construite par mètre carré du terrain.

COMBLE

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

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture qui est en saillie de la façade.

EAUX PLUVIALES

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

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ESPACES PAYSAGER A CREER OU A PRESERVER

Surface d'unité foncière non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir les ouvrages hydrauliques.

ESPACE VERT

Tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni et cheminements).

EMPLACEMENT RESERVE

Espace destiné à accueillir des équipements d'intérêt général. La destination future étant définie, toutes constructions ou occupations autre ne seront pas acceptées. Idée de projet pour un espace privé.

ENCORBELLEMENT

Ouvrage en porte à faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs : loggias, corniches, balcons...sont des éléments d'encorbellement.

ESPACE COMMUN

Espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, places, ...

ESPACE LIBRE

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE TAMPON/TRANSITION/INTEGRATION

Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet espace peut être planté formant ainsi un écran végétal.

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

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

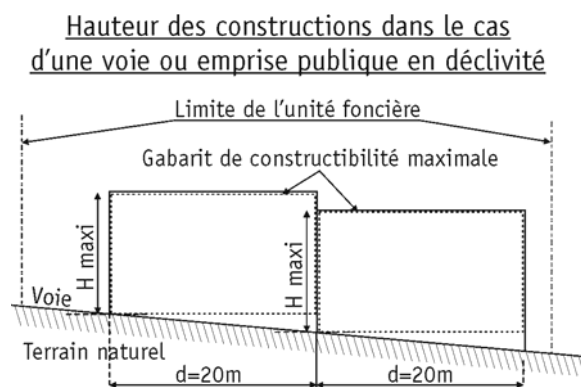
GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Aménagement d'une parcelle ou groupement de parcelles qui utilise les caractéristiques naturelles du site pour favoriser le cycle naturel de l'eau. Des aménagements assurent ce cycle (noues, fossés plantés). D'autres peuvent assurer la bonne qualité de l'eau avant rejet dans le milieu naturel (bassin de décantation, bassin plein air,...).

HAUTEUR DE CONSTRUCTION (hauteur plafond)

C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques...).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale définie pour chaque zone.

**LIMITE SEPARATIVE (latérale et fond de parcelle)**

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

LOGGIA

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

MITOYEN

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

MODENATURE

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

NIVEAU

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

OPERATION D'ENSEMBLE

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

PAREMENT

Matériaux de surface visible d'une construction.

PLACE DE STATIONNEMENT

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

PLAN DE MASSE

Plan à échelle réduite qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur l'unité foncière et dans leur environnement et qui permet de définir les ensembles bâtis.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable,
- Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

PROSPECT

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite séparative.

RECU/RETRAIT

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

SAILLIE

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

SEQUENCE

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

SOUTÈNEMENT

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

SURELEVATION

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

SURFACE DE PLANCHER (Article R.112-2 du CU)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TOITURE TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture ayant un habillage végétal.

TOITURE A PENTES

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du village de Garancières-en-Drouais présentant une architecture traditionnelle du Thymerais-Drouais.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur Uaj qui correspond aux espaces de jardin à préserver,
- le sous-secteur UAc qui correspond au cimetière.

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

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 et aux équipements publics ;
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 au fonctionnement d'un service public ;
5. les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert sauf engins agricoles ;
6. les installations classées ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques , pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution ;
8. Les constructions, ouvrages ou installations à destination d'activités agricoles répondant à l'article L111-3 du Code rural ;

Dans le seul secteur UAj, sont interdites :

- Les extensions d'habitations existantes supérieures à 50% de la surface plancher existante et à 50m² d'extension ;
- Les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m² par unité foncière,
- Toute construction principale nouvelle.

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

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

2.1 – Conditions générales

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

- l'activité ne crée pas de nuisance grave pour le voisinage.
- les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Les constructions à destination commerciale sont admises à condition que :

- leur surface de plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 200m².
- Elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à l'activité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, garages,...
- Elles soient compatibles avec les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice des activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

2-2 – Dans le seul secteur UAc

Le pétitionnaire se référera à la commune pour connaître les droits d'usage sur cette zone.

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

3.1 – Dispositions générales

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,...).

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

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

Article 4 - zone UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement**4.2.1 Eaux pluviales**

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

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

4.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

* Cf document Annexes

4.3 – Réseaux divers

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

4.4 - Collecte des déchets

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

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

Article 5 - zone UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

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

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

6.1 - Champ d'application

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

6.2 - Dispositions générales

Alignement par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Au moins une partie des constructions doit être implantée à l'alignement* sur l'axe principal.

6. – Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul est admis sur l'unité foncière déjà bâtie dans les cas suivants :

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

* Voir définition dans le lexique

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

7.1 - Modalités d'application de la règle**7.1.1- Champs d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Modalités de calcul du retrait

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

7.2 - Dispositions générales

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

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

Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative ou à moins de 2 mètres de celle-ci, qui comporte des baies ou ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairage ou de ventilation de ces pièces devront être respectées.

7.3 - Dispositions particulières

Sur les unités foncières déjà bâties, une implantation différente pourra être autorisée pour les opérations d'extension ou surélévation de bâtiments existants, de façon à assurer la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble du bâti et de son environnement.

Pour les constructions ayant une valeur symbolique comme certains édifices publics ou ayant une vocation publique ; dans ce cas, seul le rez-de-chaussée doit être contiguë à la limite séparative. Les étages supérieurs peuvent être en retrait de cette limite séparative.

Article 8 - zone UA - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 9 - zone UA - Emprise au sol des constructions

L'emprise* au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions d'intérêt général, technique ou liées à la sécurité du public n'est pas réglementée et tiendra compte des besoins de fonctionnement du site.

* Voir définition dans le lexique

Article 10 - zone UA - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

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

La hauteur maximale des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises.

La hauteur des constructions d'intérêt général ou liée aux activités agricoles devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

10.2 - Dispositions particulières

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

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale de 9 mètres.

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

11.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

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.

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.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets,
- l'emploi de couleurs vives pour les enduits. Le pétitionnaire pourra se référer aux cahiers du CAUE d'Eure-et-Loir consultables sur le site www.caue28.org.

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.

11.1.1 - La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction 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 de constructions.

11.1.2 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

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 générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages en clins de bois et métalliques sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades donnant sur l'espace public sauf contraintes techniques de fonctionnement justifiées.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer 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 pour les constructions neuves sauf constructions répondant à l'article L123-1-5,7°.

11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures des constructions principales, extensions et annexes peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.

- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes de l'ardoise de teinte bleue-noire ou de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

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.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

Les antennes, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites au-delà de 12 mètres de hauteur.

11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les clôtures sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées par des murs maçonnés enduits, plein ou non, dont la hauteur peut aller jusqu'à 2 mètres et couverts d'un chaperon.

11.1.7 - 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 ou inversement que le cadre des surfaces de captation d'énergie soit de la même teinte et du même coloris que la toiture ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

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

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des bâtiments classés en application de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Les éléments faisant l'objet de cette protection sont à conserver et à protéger. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les transformations sont autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

11.3 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

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

12.1 – Normes minimales de stationnement

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues sur l'unité foncière ou un espace dédié à cet effet sont les suivantes :

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

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

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100m² de surface plancher ;
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en

fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

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

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

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

12.2 - Modalités d'application

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

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

a. Pour les extensions de constructions

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

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

b. Pour les changements de destination

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

c. Pour les travaux de réhabilitation

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

12.3 - Dispositions particulières

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

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

13.1 - Aspects qualitatifs

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

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

- l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur

- globale ;
- la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

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

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

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles privées pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. Les haies d'essences diversifiées sont recommandées.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

13.2 - Aspects quantitatifs

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Pour les unités foncières inférieures à 400m², la surface végétalisée n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières supérieures à 400m², la surface végétalisée doit être au minimum de 50% de l'unité foncière.

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

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière. Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

13.3 – Les espaces paysagers à créer

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

L'implantation d'annexes telles que des garages, appentis, abris de jardin, sont admises dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la surface dudit « espace paysager ».

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

Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent de l'application des articles 6, 7,8, 9, 10 et 13.

Article 15 – zone UA – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – zone UA – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être enterrés.

ZONE UB

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

Cette zone comprend le sous-secteur UBj qui correspond aux jardins à préserver.

Article 1 - zone UB - occupations et utilisations du sol interdites

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 sauf liés à l'activité agricole et aux équipements publics ;
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 à ciel ouvert sauf engins agricoles ;
6. les installations classées ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics ou encore des travaux de dépollution ;
8. Les constructions, ouvrages ou installations à destination d'activités agricoles régis par l'article L111-3 du code rural ;
9. Dans le seul secteur UBj, sont interdites :
 - Les extensions d'habitations existantes supérieures à 50% de la surface plancher existante et à 50m² d'extension ;
 - Les annexes d'une emprise au sol supérieures à 30 m² par unité foncière,
 - Toute nouvelle construction principale.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU

et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

Article 2 - Zone UB - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Dans toute la zone et ses secteurs

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

- l'activité ne crée pas de nuisance grave pour le voisinage.
- les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Les constructions à destination commerciale sont admises à condition que :

- leur surface de plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 200m².
- Elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à l'activité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, garages, chaufferie,...
- Elles soient compatibles avec les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice des activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,...).

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

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

Article 4 - zone UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux pluviales

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

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

4.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

* Cf document Annexes

4.3 – Réseaux divers

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

4.4 – Collecte des déchets

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

Le pétitionnaire doit se reporter au règlement intercommunal des déchets qui est annexé au présent PLU*.

Article 5 - zone UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

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

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

6.1 - Champ d'application

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

6.2 - Dispositions générales

Toute nouvelle construction en bordure de voie publique doit être implantée :

- soit à l'alignement* ;
- soit en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions à l'alignement, des retraits partiels ou des saillies peuvent être admis pour éviter des plans de façade trop linéaire.

6.3 - Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë ;
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;

* Voir définition dans le lexique

3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. pour la réservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable ;
5. lorsque la configuration du terrain le nécessite pour une meilleure qualité du projet ;

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 – Conditions d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, c'est-à-dire les limites qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 – Modalité de calcul du retrait

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

7.2 - Dispositions générales

Toute construction peut être contiguë à l'une ou l'autre des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de retrait de la limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation implantée sur la limite séparative ou à moins de 2 mètres de celle-ci, qui comporte des baies ou ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairage ou de ventilation de ces pièces doivent être respectées.

L'implantation sur deux limites séparatives peut être autorisée :

- pour les constructions, annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage ;
- pour toute construction dans le cas où la largeur de l'unité foncière donnant sur une voie est inférieure ou égale à 10 mètres.

7.3 - Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface plancher supplémentaire à celle existante avant le commencement des travaux ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;

* Voir définition dans le lexique

4. pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable ;
5. dans le cas d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle traversante, parcelle en angle, en cœur d'îlot,...) ;

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

Non réglementé

Article 9 - zone UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise* au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions d'intérêt général, technique ou liées à la sécurité du public n'est pas réglementée et tiendra compte des besoins de fonctionnement du site.

Article 10 - zone UB - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions* ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage toutes superstructures comprises.

La hauteur des constructions d'intérêt général devra répondre au besoin technique et de fonctionnement de la structure.

10.2 - Dispositions particulières

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

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 9 mètres maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

11.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

* Voir définition dans le Lexique

* Voir définition dans le Lexique

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

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.

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.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les enduits. Le pétitionnaire pourra se référer aux cahiers du CAUE d'Eure-et-Loir consultables sur le site www.caue28.org.

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.

11.1.1 - La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction 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 de constructions.

11.1.2 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

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 recherchées dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages en clins de bois, métalliques et PVC sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire. Les matériaux de style industriel sont interdits.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public. Les antennes paraboliques sont interdites sauf obligations techniques de fonctionnement.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne

créer pas de nuisance pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer 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 pour les constructions anciennes ou neuves sauf constructions répondant à l'article L123-1-5,7°.

11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures des constructions principales, extensions et annexes peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes de l'ardoise de teinte bleue-noire ou de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures des constructions sont, de façon générale, d'aspect ardoise ou « petites tuiles plates » de teinte brun rouge foncé et nuancé, les tuiles mécaniques étant admises.

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

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.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

Les antennes, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites au-delà de 12 mètres de hauteur.

11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les murs de clôtures maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1.20m sont interdits.

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 urbaine 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.

11.1.7 - 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 ou inversement que le cadre des surfaces de captation d'énergie soit de la même teinte et du même colorie que la toiture ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

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

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des bâtiments classés en application de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Les éléments faisant l'objet de cette protection sont à conserver et à protéger. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les transformations sont autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

11.3 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

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

12.1 - Normes minimales de stationnement

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

- Constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement ;
- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100m² de surface plancher ;
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

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

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

Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

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

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

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

12.2 - Modalités d'application

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

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelles destination sont exigées ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est pas fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroit de logements ou de surface de plancher créés.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du bâtiment sauf si la surface plancher est augmentée.

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

12.3 - Dispositions particulières

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

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

13.1 - Aspects qualitatifs

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

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

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

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, peuvent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles privées pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

13.2 - Aspects quantitatifs

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Pour les unités foncières inférieures à 400m², la surface végétalisée n'est pas réglementée ;

Pour les unités foncières supérieures à 400m², la surface végétalisée doit être au minimum de 50% de l'unité foncière.

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

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

Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

13.3 – Les espaces paysagers à créer

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

L'implantation d'annexes telles que des garages, appentis, abris de jardin, sont admises dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la surface dudit « espace paysager ».

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Article 15 – zone UB – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – zone UB – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être enterrés.

ZONE US

La zone US correspond aux espaces ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt général.

La zone comprend un seul secteur qui englobe la mairie, le parc de la mairie et l'église.

Article 1 - zone US - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
2. les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, d'hébergements hôteliers, agricoles et forestiers ;
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 matériaux ou d'engins à ciel ouvert ;
5. l'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et travaux de dépollution.

Article 2 - zone US - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toute construction, ouvrage ou aménagement d'intérêt général à usage collectif ;
- Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée ;
- Les constructions, ouvrages ou aménagements indirectement en lien avec l'équipement réalisé ;

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,...).

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

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

Le pétitionnaire pourra mettre en place des cheminements doux sécurisés pour faciliter l'accès piéton aux constructions, reliant les emprises publiques aux entrées de bâtiment sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article 4 - zone US - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

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

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

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

* Cf document Annexes

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct. De plus, le rejet devra s'effectuer dans le respect des normes qualitatives et quantitatives adaptées au fonctionnement du réseau public et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

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

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

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

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

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

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

4.3 – Réseaux divers

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

4.4 - Collecte des déchets

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

Article 5 - zone US - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - zone US - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait* de ce dernier selon les nécessités techniques et de fonctionnement du bâtiment.

Article 7 - zone US - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement comme en retrait des limites séparatives dans la limite du respect d'un bon ensoleillement des constructions situées sur l'unité foncière comme des constructions voisines.

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

Non réglementé.

Article 9 - zone US - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - zone US - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé dans la limite des articles 6, 7, 8, 11, 12 et 13 de la présente zone.

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

11.1 - Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

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

* Voir définition dans le Lexique

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.

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.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les enduits. Le pétitionnaire pourra se référer aux cahiers du CAUE d'Eure-et-Loir consultables sur le site www.caue28.org.

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.

11.1.1 - La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction 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 de constructions.

11.1.2 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

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 recherchées dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages en clins de bois et métalliques sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public sauf contraintes techniques de fonctionnement.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer 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.

11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncés ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes de l'ardoise de teinte bleu-noire ou de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les matériaux des toitures doivent être d'une teinte 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).

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

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.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

11.1.7 - 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 ou inversement que le cadre des surfaces de captation d'énergie soit de la même teinte et du même coloris que la toiture ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

11.2 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

Article 12 - zone US - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre et la nature du stationnement doit correspondre aux besoins de l'équipement avec un minimum d'une place pour 50m² de surface de plancher.

Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf dans le cas d'une impossibilité technique. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

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

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

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

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

13.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

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

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, peuvent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

13.2 - Aspects quantitatifs

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

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

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

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

Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espaces en pleine terre de l'unité foncière.

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

Les capacités maximales d'occupation des sols résultent des articles 6,7, 8,9, 10 et 13.

Article 15 – zone US – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – zone US – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être enterrés.

ZONE UX

La zone UX correspond à la coopérative agricole de Garancières-en-Drouais.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination d'habitat, de bureaux, de commerces et de services, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
2. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
3. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
4. Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert sauf liée à l'activité du site ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics ou encore des travaux de dépollution ;
6. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
7. Tout équipement collectif à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

2.1 - Dans toute la zone

1. Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée, et qu'elles soient directement intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
2. Les constructions à destination d'activités de restauration sont admises à condition d'être liées à l'activité du site ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,..).

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

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

Article 4 - zone UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

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

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

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

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

* Cf document Annexes

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

4.2.2 – Eaux usées

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

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

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

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

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

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

4.3 – Réseaux divers

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

4.4 - Collecte des déchets

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

Article 5 - zone UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

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

* Cf document Annexes

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

6.1 - Champ d'application

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

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique ou d'une voie ouverte à la circulation doivent être implantées avec un retrait* de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement* de la voie. Les constructions à vocation d'habitation doivent observer un recul de 5 mètres.

6.3 - Dispositions particulières

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

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

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives permettant le bon ensoleillement et la ventilation des habitations voisines et observant un retrait minimum d'au moins 6 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, ce recul est ramené à un minimum de 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante

* Voir définition Lexique

* Voir définition Lexique

implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 - zone UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - zone UX - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale* des constructions au faitage ne peut excéder 15 mètres.

Pour les constructions destinées à l'habitation, non intégrées au volume de la construction destinée à l'activité, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

10.2 - Dispositions particulières

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

Pour les constructions ou installations dont le nature réclame, pour des raisons techniques justifiées, une hauteur plus élevée tels que les silos, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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

11.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

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.

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 de la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration
- le traitement volumétrique des bâtiments devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les enduits. Le pétitionnaire pourra se référer aux cahiers du CAUE d'Eure-et-Loir consultables sur le site www.caue28.org.

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.

11.1.1 - La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction 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 de constructions.

11.1.2 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

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 recherchées dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les couleurs utilisées pour les surfaces de façades seront « lavées de blanc » (tons pastels) et rappelleront les tonalités naturelles du territoire. Les tonalités blanches sont interdites.

Les bardages en clins de bois, métalliques et PVC sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public sauf contraintes techniques de fonctionnement.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade sauf contraintes techniques justifiées par l'activité.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer dans une composition architecturale cohérente de la façade.

11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasse, si elles sont visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes de l'ardoise de teinte bleu-noire ou de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (voir article 11.1.7).

11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

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.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (voir article 11.1.7).

11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

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.

11.1.7 - 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 ou inversement que le cadre des surfaces de captation d'énergie soit de la même teinte et du même coloris que la toiture ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

11.2 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

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

12.1 - Normes minimales de stationnement

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

- Constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement sont exigées par logement.
- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination industrielle ou d'entrepôt : une place de stationnement par tranche complète de 200 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination de restaurant : une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables. La superficie minimale de stationnement doit être au moins égale à 20% de la superficie de la surface de plancher.

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

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et

favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.2 - Modalités d'application

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

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelles destination sont exigées ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est pas fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroit de logements ou de surface de plancher créés.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du bâtiment sauf si la surface plancher est augmentée.

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

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

12.3 - Dispositions particulières

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

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

13.1 - Aspects qualitatifs

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

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

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

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

Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra

intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement. Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.2 - Aspects quantitatifs

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

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

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

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

Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Article 15 – zone UX – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – zone UX – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être enterrés.

ZONE 1AU

La zone 1AU a un règlement alternatif qui correspond à un secteur non équipé. Elle est destinée à recevoir une urbanisation à court terme, répondant à des orientations d'aménagement et de programmation.

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

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 ;
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 à ciel ouvert ;
6. les installations classées ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics ou encore des travaux de dépollution.

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 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Dispositions générales

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

- l'activité ne crée pas de nuisance grave pour le voisinage.
- les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Les constructions à destination commerciale sont admises à condition que :

- leur surface de plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 200m².
- Elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à l'activité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, garages, chaufferie,...
- Elles soient compatibles avec les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice des activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,...).

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

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

Article 4 - zone 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux pluviales

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

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

4.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Collecte des déchets

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

* Cf document Annexes

Article 5 - zone 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, le terrain d'assiette d'une construction doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

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

Article 6 - zone 1AU - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

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

6.2 - Dispositions générales

Toute nouvelle construction en bordure de voie publique doit être implantée :

- soit à l'alignement* ;
- soit en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions à l'alignement, des retraits partiels ou des saillies peuvent être admis pour éviter des plans de façade trop linéaire.

6.3 - Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë ;
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. pour la réservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable ;
5. lorsque la configuration du terrain le nécessite pour une meilleure qualité du projet ;

* Voir définition dans le lexique

Article 7 - zone 1AU - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

7.1.1 – Conditions d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, c'est-à-dire les limites qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 – Modalité de calcul du retrait

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

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

7.2 - Dispositions générales

Toute construction peut être contiguë à l'une ou l'autre des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de retrait de la limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation implantée sur la limite séparative ou à moins de 2 mètres de celle-ci, qui comporte des baies ou ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairage ou de ventilation de ces pièces doivent être respectées.

L'implantation sur deux limites séparatives peut être autorisée.

7.3 - Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface plancher supplémentaire à celle existante avant le commencement des travaux ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
4. pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable ;
5. dans le cas d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle traversante, parcelle en angle, en cœur d'îlot,...) ;

Article 8 - zone 1AU - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de façon à assurer à chacune d'elle un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales.

* Voir définition dans le lexique

Article 9 - zone 1AU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière ;

L'emprise au sol des constructions d'intérêt général, technique ou liées à la sécurité du public n'est pas réglementée et tiendra compte des besoins de fonctionnement du site.

Article 10 - zone 1AU - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions* ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage toutes superstructures comprises, sauf équipement collectif d'intérêt général pour lesquels la hauteur maximale n'est pas règlementée

10.2 - Dispositions particulières

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

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 9 mètres maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

11.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

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.

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.

* Voir définition dans le Lexique

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les enduits. Le pétitionnaire pourra se référer aux cahiers du CAUE d'Eure-et-Loir consultables sur le site www.caue28.org.

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.

11.1.1 - La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction 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 de constructions.

11.1.2 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

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 recherchées dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages en clins de bois, métalliques et PVC sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire. Les matériaux de style industriel sont interdits. Les bardages de type industriel en tôle ou fibrociment sont interdits.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public. Les antennes paraboliques sont interdites sauf obligations techniques de fonctionnement.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'isolation par l'extérieur sera autorisée.

11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer 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.

11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes de l'ardoise de teinte bleu-noire ou de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

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.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

Les antennes, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites au-delà de 12 mètres de hauteur.

11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les murs de clôtures maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1.20m sont interdits.

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 urbaine 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

11.1.7 - 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 ou inversement que le cadre des surfaces de captation d'énergie soit de la même teinte et du même colorie que la toiture ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

11.2 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

Article 12 - zone 1AU - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Normes minimales de stationnement

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

- Constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement sont exigées par logement. Toutefois, il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.
- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination artisanale, de commerce ou de restaurant : une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface plancher.
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

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

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

Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

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

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

12.2 - Modalités d'application

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

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelles destination sont exigées ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est pas fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroit de logements ou de surface de plancher créés.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du bâtiment sauf si la surface plancher est augmentée.

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

12.3 - Dispositions particulières

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

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

13.1 - Aspects qualitatifs

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

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

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

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, peuvent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles privées pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera

à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.2 - Aspects quantitatifs

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Pour le secteur 1AU :

- pour les unités foncières inférieures à 400m², la surface végétalisée n'est pas réglementée ;
- pour les unités foncières supérieures à 400m², la surface végétalisée doit être au minimum de 50% de l'unité foncière.

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

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espaces en pleine terre de l'unité foncière. Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

13.3 – Les espaces paysagers à créer

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

L'implantation d'annexes telles que des garages, appentis, abris de jardin, sont admises dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la surface dudit « espace paysager ».

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Article 15 – zone 1AU – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – zone 1AU – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être enterrés.

ZONE A

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

Article 1 - zone A - occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

Sont admises, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
2. les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :
 - a. d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - b. d'être situés à 50m au plus des constructions et installations à usage agricole existants.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques,... ;
4. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
5. Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient en bois, ne dépassent pas une surface de plancher de 50m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 au faitage. Ces abris sont autorisés à raison d'une unité bâtie par unité foncière.

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du code civil.

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,..).

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

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

Article 4 - zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

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

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

* Voir document Annexes

4.2.2 – Eaux usées

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

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

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

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

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Collecte des déchets

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Article 5 - zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

6.1 - Champ d'application

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

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse avec

l'environnement bâti existant à proximité.

Les constructions édifiées le long d'un cours d'eau doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge du cours d'eau.

6.3 - Dispositions particulières

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

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

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

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

7.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être à l'alignement d'une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait de manière à assurer l'ensoleillement naturel des pièces principales.

En cas de retrait de la limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières

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

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

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

L'implantation des constructions devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

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

Non réglementé.

Article 9 - zone A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - zone A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation est de 9 mètres calculée au faîtage pour l'ensemble de la zone A.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à 11 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les constructions ou installations notamment équipements publics ou d'intérêt général dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, tels que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

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

11.1 - Dispositions générales

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

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

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

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

L'application de ce principe exclue :

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

11.1.1 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

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 recherchées dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages en clins de bois, métallique et PVC sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public sauf obligations techniques de fonctionnement.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'isolation par l'extérieur est favorisée.

11.1.2 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer 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 pour les constructions neuves sauf constructions répondant à l'article L123-1-5,7°.

11.1.3 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes de l'ardoise de teinte bleue-noire ou de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.8).

11.1.4 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

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.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, Climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.8).

11.1.5 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les murs de clôtures maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1.20m sont interdits.

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 urbaine 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.

11.1.6 – Les végétaux

Les plantations d'arbres ou d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences résulte de l'article 13.

11.1.7 - 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 ou inversement que le cadre des surfaces de captation d'énergie soit de la même teinte et du même colorie que la toiture ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

11.2 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

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

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

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

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

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

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

13.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, peuvent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

Les citernes de gaz liquéfié et installations similaires doivent être placées dans des lieux non visibles de la voie publique et être masquées par un rideau de plantations à feuillage persistant.

13.2 - Aspects quantitatifs

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

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

Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5, 7°

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

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

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdites sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- pour éviter les risques sanitaires,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres ;
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de qualité ;
- pour l'entretien des berges et la gestion du risque d'inondation.

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Article 15 – zone A – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – zone A – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être enterrés.

ZONE N

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

La zone N comprend deux sous-secteurs :

Le secteur Ne qui correspond au château d'eau et le point de captage ;

Le secteur Nl qui correspond aux espaces ayant vocation à accueillir des équipements de loisirs de plein air.

Article 1 - zone N - occupations et utilisations du sol interdites

Occupations et utilisations des sols interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 :

1. les constructions à usage d'activités industrielles ;
2. les constructions à usages de bureaux, de commerces et d'artisanat ;
3. les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article 2 ;
4. les dépôts d'engins et de matériaux en tout genre ;
5. les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs technique à justifier, exception faite des sondages, fouilles archéologiques et travaux de dépollution ;
6. l'exploitation de carrières,
7. l'implantation et l'extension des constructions à l'intérieur des espaces boisés classés et en espaces paysagers remarquables ;

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

2.1 - Dans toute la zone

1. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public ;
2. les constructions à usage de logement lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction de surveillance ;
3. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;
4. les aménagements, ouvrages et installations d'intérêt collectif d'accueil limité du public, ou liés à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives.

2.2- Dans toute la zone à l'exception du secteur Ne

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

2.3- Dans le secteur NL, sont admis

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

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du code civil.

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,..).

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

Article 4 - zone N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

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

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

4.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Collecte des déchets

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

* Voir document Annexes

Article 5 - zone N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

6.1 - Champ d'application

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

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement* de la voie.

6.3 - Dispositions particulières

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

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

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

7.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain, c'est-à-dire les limites qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

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

7.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être à l'alignement* d'une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait de manière à assurer l'ensoleillement naturel des pièces principales.

En cas de retrait de la limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres en tenant compte :

- des caractéristiques du paysage,
- de la préservation des vues lointaines,

* *Vois définition lexicque*

* *Voir définition lexicque*

- de la préservation d'un ensemble ou d'un élément architectural ou végétal remarquable.

7.3 - Dispositions particulières

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 - zone N - Emprise au sol des constructions

Dans tous les secteurs y compris le sous-secteur NI, le coefficient d'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 - Aspects qualitatifs

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

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

Article 10 - zone N - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

Dispositions particulières :

Le dépassement de la hauteur maximale des constructions est autorisé dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'installations techniques ;
- pour l'aménagement du bâtiment existant ou pour l'extension afin de s'harmoniser avec les hauteurs existantes.

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

11.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

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.

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.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures et les enduits. Le pétitionnaire pourra se référer aux cahiers du CAUE d'Eure-et-Loir consultables sur le site www.caue28.org.

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.

11.1.1 - La volumétrie et l'implantation

Les constructions implantées le long des voies participent à la construction 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 de constructions.

11.1.2 - Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

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 recherchées dans les tonalités de coloration générale du secteur et

adaptée à la typologie de la construction.

Les bardages naturels et métalliques sont admis dès lors que les teintes s'harmonisent avec les tonalités du territoire.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition, que la façade principale.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public. Les antennes paraboliques sont interdites sauf obligations techniques de fonctionnement.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.1.3 - Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer 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 pour les constructions anciennes ou neuves sauf constructions répondant à l'article L123-1-5,7°.

11.1.4 - Les toitures et les lucarnes

Les toitures peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes de l'ardoise de teinte bleu-noire ou de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

11.1.5 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et les extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

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.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

11.1.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cours participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement.

Les murs de clôtures maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 1.20m sont interdits.

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 urbaine 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.

11.1.7 - 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.

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

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des bâtiments classés en application de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Les éléments faisant l'objet de cette protection sont à conserver et à protéger. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les transformations sont autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

11.3 – Dispositions relatives à l'aménagement des abords

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

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

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

Les besoins en stationnement correspondent aux besoins des constructions et installations. Ils doivent être assurés en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

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

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

13.1 - Aspects qualitatifs

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

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

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

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

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, peuvent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à de 2 mètres.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

13.2 - Aspects quantitatifs

Dans la zone N, 80 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre. Pour le secteur NI qui nécessite des aménagements particuliers pour l'accueil du public, le coefficient de pleine terre peut être réduit à 60%.

13.3 - Les espaces boisés classés

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

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

13.4 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5,7°

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

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

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdites sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- pour éviter les risques sanitaires,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres ;
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de qualité ;
- pour l'entretien des berges et la gestion du risque d'inondation.

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Article 15 – zone N – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 – zone N – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être enterrés.

