

Commune de
Saint-Hilarion
(département des Yvelines)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

PLU approuvé le 5 juillet 2023 / En Perspective

1^{ère} modification de droit commun lancée le 7 mars 2023 / Gilson & Associés

1^{ère} modification de droit commun approuvée le 16 janvier 2024 / Gilson & Associés

Version du 2 janvier 2024

Sommaire

Dispositions générales	3
Chapitre 1 : Zone Ua	8
Chapitre 2 : Zone Ub	15
Chapitre 3 : Zone Uc	21
Chapitre 5 Zone A	26
Chapitre 6 : Zone N	31
Lexique	36
Annexe réglementaire :	
- arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines	43

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **Saint-Hilarion** située dans le département des Yvelines.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation de sols

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 –salubrité et sécurité publique :

Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales.

3 – lotissement :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juillet 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 – infrastructures terrestres :

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information au Plan Local d'Urbanisme.

5 – protection du patrimoine urbain, naturel et archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

6 – exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution :

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012. Il s'agit de l'encadrement de l'exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution. Il concerne les maîtres d'ouvrage et exécutants de travaux à proximité des réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidés) et exploitants de ces réseaux.

7 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Prémption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

8 – Rappels des différents types de demandes d'autorisation nécessaires :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
 - " 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
 - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
 - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : *" Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».*

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** sont désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Uc.
- **La zone agricole** est désignée par l'indice A et son secteur Ah.
- **La zone naturelle** est désignée par l'indice N.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Caractéristique des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des

Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 9 – Bâtiments et éléments de paysage protégés au titre du patrimoine et des paysages (L123-1.5.7° du code de l'urbanisme)

Les éléments identifiés au titre du patrimoine et des paysages aux documents graphiques font l'objet de mesures spécifiques. En ce sens, toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 10 - Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser

les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,

Le relief,

L'exposition par rapport au soleil et les vues,

L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,

Et en cas d'extension d'une construction existante :

- L'orientation de cette construction
- La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : ZONE Ua

ZONE URBAINE BATI ANCIEN

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux ou de déchets,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs de loisirs.

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions destinées aux bureaux limitées à 300 m² de surface de plancher,
- les constructions destinées à l'artisanat limitées à 300 m² de surface de plancher,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les sous-sols, si leur étanchéité est assurée ou si des dispositifs sont prévus pour éviter leur inondation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

a) Les occupations et utilisations du sol admises devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

b) La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable.

c) dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,

Le relief,

L'exposition par rapport au soleil et les vues,

L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,

Et en cas d'extension d'une construction existante :

- L'orientation de cette construction
- La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

d) L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD 906 et de la voie de chemin de fer Paris-le Mans. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000 concernant les axes routiers et par l'arrêté préfectoral n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 concernant les voies ferrées.

ARTICLE Ua3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux (cf SD d'assainissement)

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art

et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soient :

- à l'alignement pour toute ou partie de la façade donnant sur la voie,
- ou en recul de l'alignement, à une distance au moins égale à 6 m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, dans le cas de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Constructions principales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture. Pour les parties de constructions comportant une ou des ouvertures, elles doivent être implantées en retrait, à une distance au moins égale à 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture de pièces principales ou pour les constructions ou façades comportant des ouvertures dont les vues donnent sur un terrain en zone N.
- Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 8 mètres des limites de fonds de propriété.

II - Cas particulier des annexes et des piscines non couvertes.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait au moins égal à 0.50 m

Les piscines doivent être implantées en retrait au moins égal à 4m.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé exception faite pour les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage qui ne doivent pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ua10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout du toit. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un

terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 m. Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+1+combles. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'annexes accolées, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

La hauteur des annexes (non compris les abris de jardin) est limitée à 3,5 m.

Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m mesurée à partir du niveau du sol

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

Les toitures et les couvertures:

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45° Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant et les toitures terrasses quant à elles peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment existant.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10°.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en petites tuiles d'aspect plat (densité de 20 unités/m²), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment. Les tuiles devront préférentiellement avoir une teinte rouge nuancée à brun rouge ou dans une moindre mesure, ardoisée ou grise anthracite.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier, shingle.

Les clôtures :

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,
- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites

Les éléments bâtis existants :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit en rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

ARTICLE Ua12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions destinées à l'habitation

Pour chaque construction nouvelle, une place de stationnement sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

Pour les constructions destinées au commerce :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels : 1 place de stationnement par chambre

Restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, et 5) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement : à cet effet, au moins 10% de la surface du terrain devront être traités en espace paysager.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

ARTICLE Ua15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ua16 - -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE Ub

ZONE URBAINE BATI RECENT

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les exhaussements et les affouillements de sols, qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs de loisirs.

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- les aires de jeux ou de sports,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les sous-sols, si leur étanchéité est assurée ou si des dispositifs sont prévus pour éviter leur inondation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

a) Les occupations et utilisations du sol admises devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Les travaux et constructions prévus sur le site Séry, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) jointes au présent document d'urbanisme.

b) La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable.

c) dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,

L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,

Et en cas d'extension d'une construction existante :

- L'orientation de cette construction
- La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

e) L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD 906 et de la voie de chemin de fer Paris-le Mans. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000 concernant les axes routiers et par l'arrêté préfectoral n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 concernant les voies ferrées.

ARTICLE Ub3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au

caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, desableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent être implantées soit :

- à l'alignement pour toute ou partie de la façade,
- en recul de l'alignement, à une distance au moins égale à 5 m par rapport des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, dans le cas de constructions s'appuyant en contiguïté à une construction existante, la nouvelle construction pourra s'implanter à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

Les constructions annexes doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Constructions principales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture. Pour les parties de constructions comportant une ou des ouvertures, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture de pièces principales ou pour les constructions ou façades comportant des ouvertures dont les vues donnent sur un terrain en zone N.
- Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 8 mètres des limites de fonds de propriété.

II - Cas particulier des annexes et des piscines non couvertes.

Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait au moins égal à 1 m

Les piscines doivent être implantées en retrait au moins égal à 3m.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du terrain.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage ne doivent pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 m. Ces constructions doivent ne pas excéder R+1+combles.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'annexes accolées, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

La hauteur des annexes (non compris les abris de jardin) est limitée à 3,5 m. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m mesurée à partir du niveau du sol.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

Les toitures et les couvertures:

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45° Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant et les toitures terrasses quant à elles peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment existant.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10°.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en

tuiles d'aspect plat (densité minimale de 20 unités/m²), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment. Les tuiles devront préférentiellement avoir une teinte rouge nuancée à brun rouge ou dans une moindre mesure, ardoisée ou grise anthracite.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier, shingle.

Les clôtures :

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,
- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites

ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Pour chaque construction nouvelle, une place de stationnement sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction

Pour les constructions destinées au commerce :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction

Hôtels : 1 place de stationnement par chambre

Restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3. 4. et 5) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement : à cet effet, 30% de la surface du terrain devront être traités en espace paysager.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Par rapport aux espaces boisés classés les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres.

Si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette marge de recul, elle pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. Toutefois, les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres ne sont pas soumises à cette obligation.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

ARTICLE Ub15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub16 -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : ZONE Uc

ZONE URBAINE CENTRE BOURG

ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les exhaussements et les affouillements de sols, qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs de loisirs.

ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières:

- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants,
- les aires de jeux ou de sports,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les occupations et utilisations du sol admises sur le cœur de village doivent :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Les travaux et constructions prévus sur le centre bourg, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) jointes au présent document d'urbanisme.

Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :-

La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,

Le relief,

L'exposition par rapport au soleil et les vues,

L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,

Et en cas d'extension d'une construction existante :

- L'orientation de cette construction
- La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD 906. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000 concernant les axes routiers et par l'arrêté préfectoral n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 concernant les voies ferrées.

ARTICLE Uc3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uc4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.
Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Uc5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE Uc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soient :

- à l'alignement pour toute ou partie de la façade donnant sur la voie (60%),
- en recul de l'alignement, à une distance au moins égale à 5 m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 5 m si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, à 3 m dans le cas contraire.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait au moins égal à 0,5 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait au moins égal à 3 m.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage ne doivent pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Uc10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 m. Ces constructions doivent ne pas excéder R+1+combles.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'annexes accolées, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

La hauteur des annexes (non compris les abris de jardin) est limitée à 3,5 m. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m mesurée à partir du niveau du sol
Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Uc11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

Les toitures et les couvertures:

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45° Cependant les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10°.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat (densité de 20 unités/m², en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancée à brun rouge.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier, shingle.

Les clôtures :

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 0,60 m,

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

ARTICLE Uc12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Pour chaque construction nouvelle, une place de stationnement sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction

Pour les constructions destinées au commerce :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction

Hôtels : 1 place de stationnement par chambre

Restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3. 4. et 5) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Uc13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

ARTICLE Uc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Uc15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Uc16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 4 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

En zone A

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation,
 - Les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones urbaines,
 - les abris pour chevaux limités à une construction sans fondation par 5000 m² de surface de terrain à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'il soit construit en bois et qu'il s'insère discrètement dans le site,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements 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,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques (plan de zonage) en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale (hébergements hôteliers de type gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, commerce des produits de la ferme, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique,

L'importance de l'activité agricole s'apprécie par une référence à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles et par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol (voir arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 ci-joint établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines),

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1 5.7° du code de l'urbanisme et figurant au sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante

à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD 906 et de la voie de chemin de fer Paris-le Mans. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000.

Dans le secteur Ah :

les extensions et réfections des constructions existantes, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur et de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
les extensions limitées aux installations et aux constructions destinées à l'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser une surface totale de plancher maximum après travaux de 200 m² (existant + extensions) à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, la création d'annexes limitées à 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 4 m.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

Article non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les abris pour chevaux sont limités chacun à une emprise au sol de 20 m²

Les annexes sont limitées chacun à une emprise au sol de 40 m²

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales destinées à l'activité agricole et de leurs extensions est limitée à 8 m.

Cette règle ne concerne pas les silos.

En secteur Ah, la hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2-Les volumes, façades et toitures : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés ; exemples : vert pour les fonds de vallée ou en abord des espaces forestiers, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour les toitures.

Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

3 - Les clôtures :

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

Les éléments bâtis existants :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de

pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre dont une liste est jointe en annexe documentaire.
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,....

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Ah, la surface de plancher des extensions autorisées est limitée à 20% de la surface de plancher existante.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE N

ZONE NATURELLE

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements 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,
- les extensions limitées aux installations et aux constructions destinées à l'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes limitées à 40 m² de surface de plancher.
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'il soit construit en bois et qu'il s'insère discrètement dans le site,
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques ; celui-ci est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD 906 et de la voie de chemin de fer Paris-le Mans. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000 concernant les axes routiers et par l'arrêté préfectoral n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 concernant les voies ferrées.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Faux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Faux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.
Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

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

Les constructions peuvent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Dans le cas d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les abris pour chevaux sont limités chacun à une emprise au sol de 20 m²

Les annexes sont limitées chacune à une emprise au sol de 40 m²

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des extensions autorisée est limitée à la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

Les toitures et les couvertures :

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45° Cependant les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10°.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat (densité de 20 unités/m²), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment. Les tuiles

devront avoir une teinte rouge nuancée à brun rouge.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

Les éléments bâtis existants :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et

repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre dont une liste est jointe en annexe documentaire.
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,....

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher des extensions autorisées est limitée à 20% de la surface de plancher existante.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
-

ARTICLE N16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

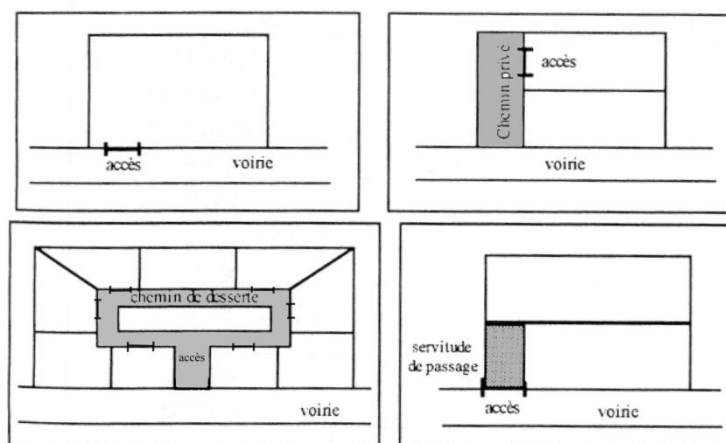
Article non réglementé

LEXIQUE

Abri de jardin : Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes.....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité : il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : voir arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 ci-joint établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, remise à bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Cour :

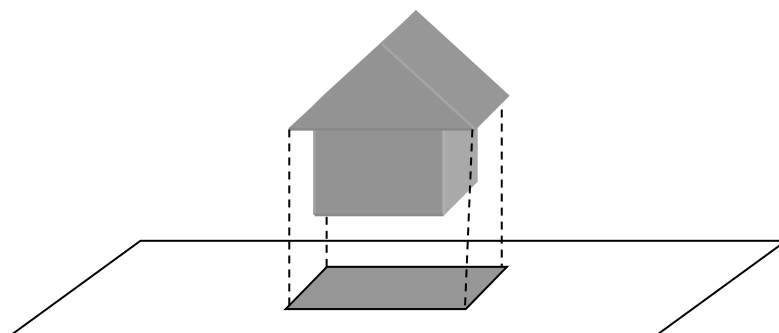
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

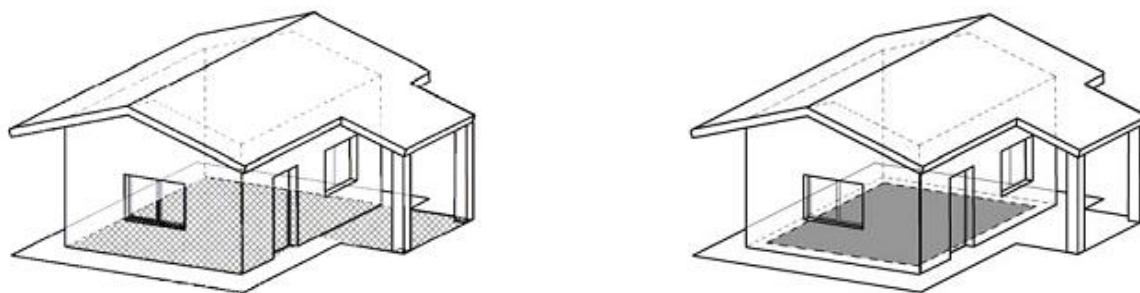
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Habitat individuel :

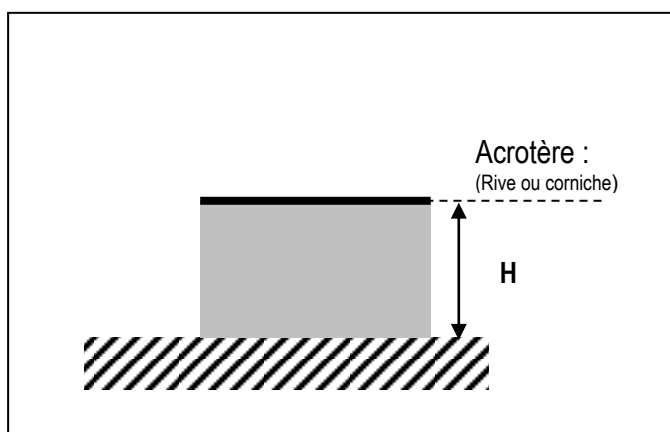
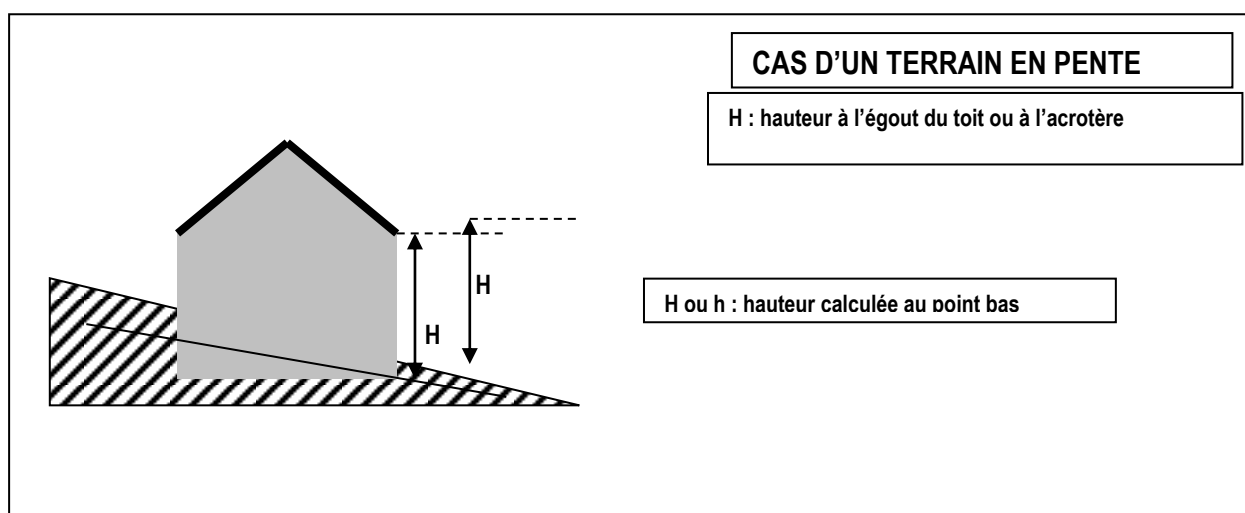
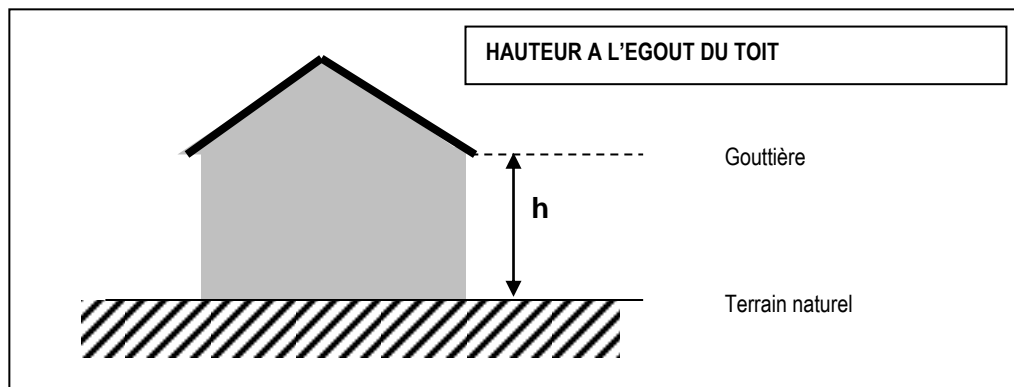
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

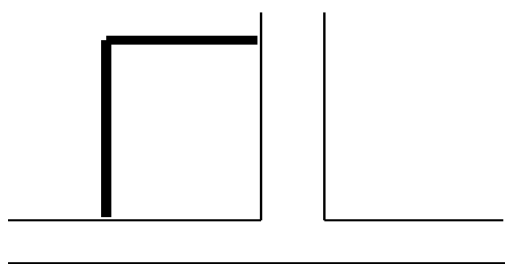
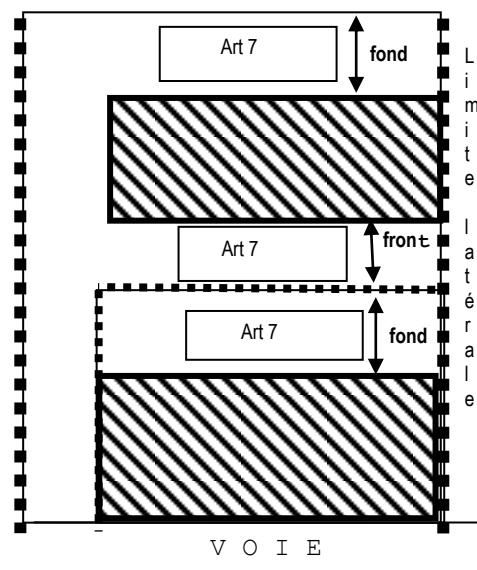


Fig 1

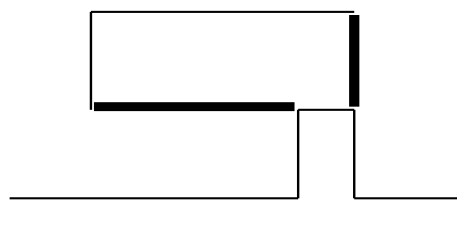


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

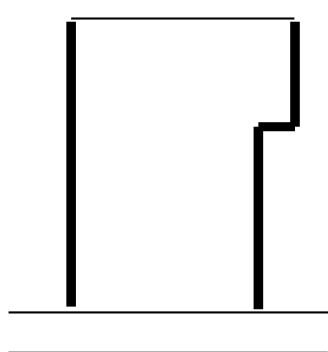


Fig 3

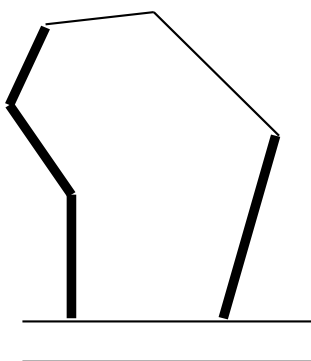


Fig 4

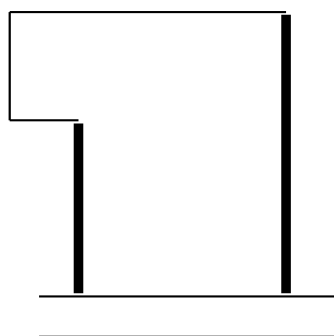


Fig 5

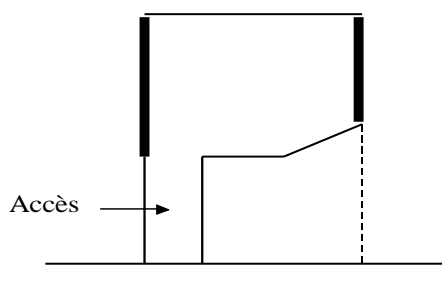


Fig 6

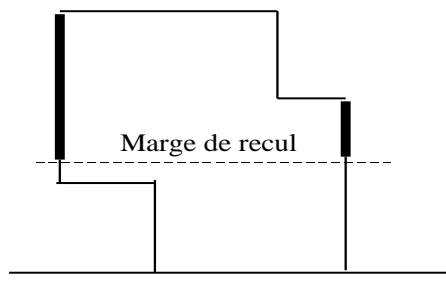


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

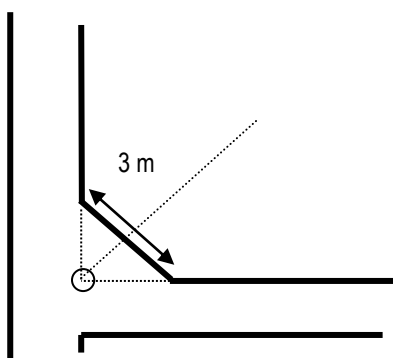
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures ne créant pas de vues

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

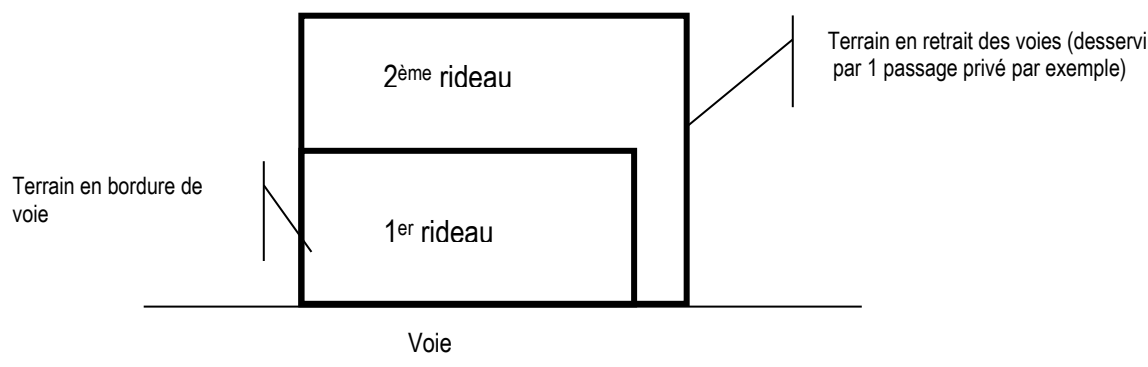
Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :

Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

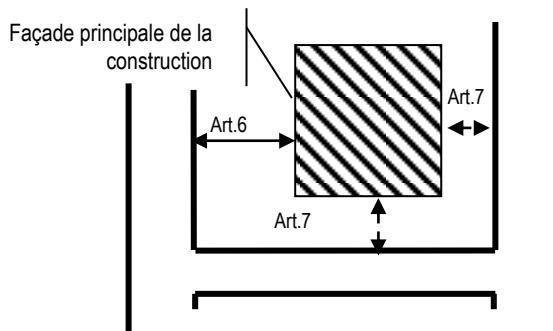
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation règlementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (ce dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique de desserte de l'unité foncière, voie d'accès véhicule à la maison).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement des autres voies.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

