

Copyright © Caro

Tremblay-les-Villages

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification Simplifiée n°1 3. Règlement écrit

PLU approuvé le :

25 avril 2018

Mise à disposition du public :

Du 28/10/2019 au 29/11/2019

Approuvé le : 03/03/2020

Mairie de Tremblay-les-Villages
7 rue de Châteauneuf
28170 Tremblay-les-Villages
Tel: 02 37 65 28 18
mairie.tremblay.les.villages@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Sommaire

INTRODUCTION.....	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE U.....	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
ZONE 1AU.....	28
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	40
ZONE A.....	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	56
ZONE N.....	57
TITRE V : Lexique et essences locales.....	69
LEXIQUE.....	70
LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	76
EXEMPLE DE VEGETAUX RECOMMANDES.....	78
FICHES ARCHITECTURALES.....	81

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois parties et des annexes. Il est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve,
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain,
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles de chacune des zones s'appliquent à la partie correspondante.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

2.1- Sécurité publique (Article R111-2 du code de l'Urbanisme) :

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

2.2- Site archéologique (Article R111-4 du code de l'urbanisme) :

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

2.3 - Dommages environnementaux (Article R111-26 du code de l'urbanisme) :

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

2.4 - Protection architecturale (Article R111-27 du code de l'urbanisme) :

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

2.5 - Energies renouvelables (Articles L111-16 et R 111-23 du code de l'urbanisme) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale

du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

2.6 - Article L 152-5 du code de l'urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

2.7 - Dispositions du règlement PLU communes à toutes les zones

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.8 - Lotissement approuvé depuis plus de 10 ans (article L442-9 du code de l'urbanisme)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

Article 3 : Documents graphiques

3.1 - Élément du patrimoine et du paysage identifiés comme à préserver (L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à

assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

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

La commune a identifié les éléments paysagers et bâtis suivants au titre de ces dispositions :

Éléments bâtis :

- Les ruines du Château (Tremblay-le-Vicomte)
- Le Presbytère (Tremblay-le-Vicomte)
- Eglise de Saint-Martin (Tremblay-le-Vicomte)
- La mairie (Tremblay-le-Vicomte)
- La maison de la ferme du Prieuré et son pigeonnier (Theuvy)
- Eglise de Theuvy
- Eglise de Saint-Chéron-Des-Champs (Saint-Chéron-Des-Champs)
- Eglise d'Ecublé (Ecublé)
- Eglise de Gironville (Gironville)
- Eglise de Chêne-Chenu (Chêne-Chenu)
- Eglise d'Achères (Achères)

Éléments paysagers

- Le jardin du presbytère (Tremblay-le-Vicomte)
- La mare des trous (Tremblay-le-Vicomte)
- Le jardin des ruines du château et ses douves (Tremblay-le-Vicomte)
- Jardin de la ferme de Baillelte (Tremblay-le-Vicomte)
- La mare de Landouville (Tremblay-le-Vicomte)
- La mare de la Roulette (Bilheux)
- La mare du Vivier (Bilheux)
- La mare d'Achères (Achères)
- La mare d'Ecublé (Ecublé)
- La mare de la fontaine (Chêne-Chenu)
- La mare du bas et la mare du haut (Neuville)
- La mare sèche de Gironville
- La mare d'Auboy (Villette)
- La mare de la rue Saint-Germain (Villette)

3.2. Emplacement réservé (L. 151-41 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir

pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage ainsi que dans la partie 2 du rapport de présentation.

3.3. Espace boisé classé (L. 113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

« Le 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 au forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune a identifié 12 secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sont identifiables au plan de zonage par un figuré spécifique.

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Article 6 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune n'a pas instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7 : Clôtures

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a soumis les travaux de clôture à autorisation préalable.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone urbaine comprend les secteurs bâtis existants de Tremblay-les-Villages. Elle est divisée en quatre sous-secteurs :

- *Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien*
- *Un secteur UB correspond aux secteurs d'habitat plus récent et pavillonnaire*
- *Deux secteurs UAJ et UBJ qui correspondent aux secteurs de jardins*
- *Un secteur UE qui correspond aux secteurs d'équipements publics*
- *Un secteur UX, secteur uniquement consacré aux activités économiques*
- *Un secteur UXir, qui correspond aux constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières*
- *Des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation.*

Article 1 – zone U – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés sur l'ensemble des secteurs :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- Les affouillements et les exhaussements à condition que la superficie ne soit pas supérieure à 100m², que la hauteur et la profondeur d'excède pas 2 mètres et qu'ils soient directement liés à :
 - Des travaux de construction autorisés sur la zone
 - Des aménagements paysagers ou hydrauliques
 - Des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement
 - D'aménagement d'espace public
 - Des recherches archéologiques.

Sont seuls autorisés en secteurs UA, UB, UC et UX:

- Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,

Sont seuls autorisés en secteurs UA, UB et UC :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes dans la limite de :
 - 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol en secteur UA et 35m² en secteurs UB et UC, réalisées en une fois ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 25m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisées en une fois ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
 - Les piscines, non couvertes, ne sont pas règlementées.

Sont seuls autorisés en secteurs UA et UB :

- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement,
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage
 - Leur surface de plancher totale n'excède pas 200m² par unité foncière

- Les constructions soient compatibles avec les équipements publics d'infrastructure et de réseaux nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Sont seuls autorisés en secteurs UAJ et UBJ :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes dans la limite de :
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 25m² d'emprise au sol en secteur UA et 35m² d'emprise au sol en secteurs UB et UC, réalisées en une fois ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 25m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisées en une fois ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
 - Les piscines, non couvertes, ne sont pas règlementées.

Sont seuls autorisés en secteur UE :

- Les installations et constructions sportives, scolaires, culturelles, médico-sociales et d'une façon générale les équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public
- Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâti d'activité
- Les constructions, ouvrages ou aménagements directement liés à l'équipement (stationnement, voirie de desserte, ...).

Sont interdits en secteur UX :

- De manière générale sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les zones d'activités artisanales, industrielles, agricoles et commerciales
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance et le gardiennage, et sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, de la réalisation d'ouvrages publics et de la dépollution
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public et à la condition qu'ils soient non visibles depuis l'espace public
- Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert.

En secteur UX, sont autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes dans la limite de :
 - les extensions et les adjonctions des constructions principales existantes, dans la limite de l'emprise totale indiquée à l'article 2.1 suivant
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 25m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisées en une fois ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU

En secteur UXir, seules les constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières sont autorisées.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 2 - zone U – Volumétrie et implantation des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

2.1 – Emprise au sol des constructions

En secteurs UA

L'emprise au sol des constructions nouvelles n'est pas réglementée.

En secteur UB

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 150m².

En secteurs UA, UB et UC

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30m² en secteur UA et 35 m² en secteurs UB et UC.

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25m².

En secteurs UAJ et UBJ

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25m² en UAJ, 35 m² en UBJ et en UC.

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25m².

En secteurs UE

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée pour les constructions neuves. En revanche, elle ne peut excéder 30m² par unité foncière pour les extensions et les adjonctions et 20 m² pour les annexes.

En secteur UX

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. En revanche, elle ne peut excéder 30m² par unité foncière pour les extensions et les adjonctions.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70%.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les emprises au sol des constructions existantes doivent être préservées.

En secteur UXir, les emprises au sol ne sont pas règlementées.

2.2 – Hauteur des constructions

Sur l'ensemble des secteurs

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

Pour les annexes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

En secteur UA

La hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+Combles).

En secteur UB

La hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+Combles) ou rez-de-chaussée avec un étage et des combles non aménageables (R+1).

En secteurs UE

La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

En secteurs UX

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 15m au faîtage.

Toutefois, la hauteur des constructions à usage d'activité économique doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, des hauteurs différentes de celle définie ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les hauteurs existantes doivent être préservées, sauf impératif d'ordre technique.

En secteur UXir, les hauteurs ne sont pas réglementées.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble des secteurs

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En secteur UA

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

En secteurs UB et UC

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

En secteurs UA, UAJ, UB, UBJ et UC

Les annexes devront observer un retrait de 3m minimum par rapport à toute emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

En secteur UE

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, ou d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou observer un recul de 3 mètres minimum.

En secteur UX

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

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage eu titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

En secteur UXir, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble des secteurs

L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas, ...) des constructions avoisinantes.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En secteurs UA, UB et UC

Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale ou devront observer un recul de 3m minimum pour les façades et pignons aveugles et un recul de 6m minimum pour les façades comportant des baies. Cette règle s'applique à toutes les limites séparatives.

En secteurs UA, UAJ, UB, UBJ et UC

Les annexes ne peuvent être implantées en limite séparative et doivent observer un recul de 1.5m minimum.

En secteurs UE et UX

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage eu titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

En secteur UXir, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur l'ensemble des secteurs

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace en permettant sur une même unité foncière l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

Lorsqu'elles sont autorisées, les annexes ne sont pas réglementées.

En secteur UA

Les constructions non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière, pourront être implantées en contiguïté ou en retrait les unes par rapport aux autres.

En secteur UB

Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 6 mètres.

En secteurs UE et UX

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage eu titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

En secteur UXir, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 3 – zone U – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée où n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement, la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 – Volumétrie / matériaux**Sur l'ensemble des secteurs**

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- Intégrer des 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
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- Toute imitation de matériaux traditionnels
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing...)
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...)
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19, l'emploi de matériaux analogues à ceux d'origine est imposé et suivant les mêmes mises en œuvre.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

3.2 – Toitures

Sur l'ensemble des secteurs

Les toitures reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise, ...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

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

Dans le cas de percements de toiture, les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles, afin de

- s'intégrer harmonieusement à la toiture
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente, et le plus près possible de la ligne d'égout
- Qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public dans le cas de toitures terrasses.

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

En secteurs UA et UB

Pour les constructions nouvelles, sont seules autorisées les toitures à deux pans (de 30° à 50°).

En secteurs UA, UAJ, UB, UBJ et UC

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de l'ardoise (bleue-noire) ou de la tuile plate de pays (du rouge vieilli au brun vieilli, panaché) avec un minimum de 20 tuiles au m². Le grand moule est proscrit.

Des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie soit par des lucarnes dites rampantes.

Les toitures à un seul versant (pan) ne sont autorisées que pour les extensions, à condition de suivre la même orientation de pente que le bâtiment principal.

Pour les extensions reprenant le principe d'une toiture à deux pans, celle-ci devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées et que leur bonne intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

En secteurs UE, UX et UXir

Les toitures pourront être en terrasse ou à pentes afin de masquer les édifices techniques.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été, à la condition de leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les toitures existantes doivent être préservées ou restaurées de façon identique.

3.3 – Façades

Sur l'ensemble des secteurs

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et demeurer non visibles depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Dans tout secteur où les activités sont autorisées, les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

En secteurs UA, UAJ, UB, UBJ et UC

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les façades doivent être de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, les enduits de ciment gris sont interdits.

Les bardages d'aspect bois ou ardoise sont recommandés.

En secteurs UA et UAJ

Il est interdit l'emploi du PVC pour la réalisation des gouttières.

En secteurs UE, UX et UXir

Afin d'assurer une bonne insertion de la construction dans le paysage et son environnement proche, les façades doivent privilégier des teintes sobres et mûres. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, l'aspect enduit de ciment gris est interdit.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les façades existantes doivent être préservées ou restaurées de façon identique.

3.4- Ouvertures

Sur l'ensemble des secteurs

Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

En secteurs UA, UAJ, UB, UBJ et UC

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, soit par des lucarnes dites rampantes, comme précisé précédemment à l'article 3.2.

Tous les percements de toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme (plus larges que hauts ou plus hauts que larges) et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

En secteurs UA et UAJ

Les menuiseries traditionnelles doivent être conservées et les volets seront prioritairement de type battant.

De manière générale, les ouvertures doivent être plus hautes que larges et les jours de souffrance sont autorisés.

En secteurs UB, UBJ et UC

A l'exception des percements de toitures, les ouvertures ne sont pas réglementées.

En secteurs UE, UX et UXir

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Toutefois, tous les percements, en toiture, doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les ouvertures existantes et menuiseries doivent être préservées ou restaurées de façon identique.

3.5 – Clôtures et portails**Sur l'ensemble des secteurs**

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux
- Recherchant la simplicité des formes et des structures.

En secteurs UE, UX et UXir

Les clôtures ne sont pas règlementées.

En secteurs UA, UAJ, UB, UBJ et UC

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Lorsque les clôtures ne sont pas maçonnées, elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée sur poteau d'aspect bois ou métallique.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut...).

Sont interdites :

- Les clôtures pleines toute hauteur d'aspect plaque béton
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier
- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.)
- Tous les matériaux d'usage temporaire.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les murs du Thymerais traditionnels surmontés ou non d'un chaperon en tuile plate seront préservés et repris à l'identique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique, en pierre ou en bauge.

Les clôtures d'aspect murs en pierre, murs en bauge sont autorisées.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe.

En secteurs UB et UC :

Le portail s'implantera cependant en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie.

Modification simplifiée du PLU n°1

Approuvé le 03 mars 2020

Exemple pour illustration :



3.6 - Signalisation, enseignes

Sur l'ensemble des secteurs

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer.

3.7 - Energies renouvelables

Sur l'ensemble des secteurs

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

En outre, dans les secteurs où elles sont autorisées, concernant les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Etre intégrées à la construction principale
- Etre intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3m minimum.

3.8 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont :

- Le Presbytère (Tremblay-le-Vicomte)
- Eglise de Saint-Martin (Tremblay-le-Vicomte)
- La mairie (Tremblay-le-Vicomte)
- Eglise d'Ecublé (Ecublé)
- Eglise de Gironville (Gironville)
- Eglise de Chène-Chenu (Chène-Chenu)

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable
- Les gabarits existants seront conservés
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Article 4 – zone U – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

4.1 – Aspects qualitatifs

Sur l'ensemble des secteurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

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

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

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

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

4.2 - Aspects quantitatifs

Sur l'ensemble des secteurs

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

En secteurs UA et UAJ

Le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

En secteurs UB, UBJ, UC, UX

Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 30% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des constructions à usage d'activité économique doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

En secteur UE et UXir

Le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

4.3 - Le patrimoine paysager identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage sont :

- Le jardin du presbytère (Tremblay-le-Vicomte)
- La mare du Vivier (Bilheux)
- La mare d'Achères (Achères)
- La mare d'Ecublé (Ecublé)
- La mare de la fontaine (Chêne-Chenu)
- La mare du bas et la mare du haut (Neuville)
- La mare sèche de Gironville
- La mare de la rue Saint-Germain (Villette)

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les

Modification simplifiée du PLU n°1

Approuvé le 03 mars 2020

plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement, limitrophe des mares, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Le comblement des mares, énoncées ci-dessus, est interdit.

Article 5 – zone U – Stationnement

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

5.1 – Dispositions générales

Sur l'ensemble des secteurs

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

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

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

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Modification simplifiée du PLU n°1

Approuvé le 03 mars 2020

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

5.2 – Dispositions diverses

En secteurs UE et UXir

Il n'est pas fixé de règles.

En secteurs UA, UAJ, UB, UBJ et UC à destination d'habitation et d'hébergement

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation de logement,
- Pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- Une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, au-delà de 200m² de surface de plancher totale.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

En secteurs UA, UB et UX

Pour toute opération d'aménagement, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher, dans la limite de 10 places. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées aux commerces et activités de services

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher nouvellement créée. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions destinées au commerce : la surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface de plancher de l'établissement (accès compris).

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, sauf contrainte technologique justifiée : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

Pour toutes autres constructions en secteur UX

Il sera consacré une place de stationnement pour deux salariés présents sur les mêmes plages horaires. Toutefois, il ne sera pas exigé des places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher, dans la limite de 10 places. Ces stationnements vélo seront couverts.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Modification simplifiée du PLU n°1

Approuvé le 03 mars 2020

Article 6 – zone U – Desserte par les voies publiques ou privées

Sur l'ensemble des secteurs

Dans les secteurs où les nouvelles constructions sont permises, pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie et leur retournement.

6.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

Article 7 – zone U – Desserte par les réseaux

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - Alimentation en eau potable

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

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

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

7.2.2 - Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

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

7.3 – Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

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

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur équipé et urbanisable, situé dans le secteur de Tremblay-le-Vicomte, en continuité de l'unité urbaine bâtie du bourg.

Ce secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) disponible pièce n°4 du PLU.

Article 1 – zone 1AU – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés sur l'ensemble des secteurs :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- Les affouillements et les exhaussements à condition que la superficie ne soit pas supérieure à 100m², que la hauteur et la profondeur d'excède pas 2 mètres et qu'ils soient directement liés à :
 - o Des travaux de construction autorisés sur la zone
 - o Des aménagements paysagers ou hydrauliques
 - o Des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement
 - o D'aménagement d'espace public
 - o Des recherches archéologiques.
- Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes dans la limite de :
 - o 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 30m² en secteur 1AU réalisées en une fois ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
 - o 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisées en une fois ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
 - o Les piscines, non couvertes, ne sont pas règlementées.
- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage
 - o Leur surface de plancher totale n'excède pas 200m² par unité foncière
 - o Les constructions soient compatibles avec les équipements publics d'infrastructure et de réseaux nécessaires au fonctionnement de l'activité.
- Les constructions, ouvrages ou aménagements directement liés aux équipements notamment liés à la résidence sénior (stationnement, voirie de desserte...).

Les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma

- d'aménagement de l'OAP
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 2 - zone 1AU – Volumétrie et implantation des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

2.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 70 % de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 150m².

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20m².

2.2 – Hauteur des constructions

Sur l'ensemble des secteurs

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

Pour les annexes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

La hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+Combles) ou rez-de-chaussée avec un étage et des combles non aménageables (R+1).

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble des secteurs

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Les annexes devront observer un retrait de 3m minimum par rapport à toute emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas, ...) des constructions avoisinantes.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale ou devront observer un recul de 3m minimum pour les façades et pignons aveugles et un recul de 6m minimum pour les façades comportant des baies. Cette règle s'applique à toutes les limites séparatives.

Les annexes ne peuvent être implantées en limite séparative et doivent observer un recul de 1.5m minimum.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article 3 – zone 1AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée suivant l'article 1.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 – Volumétrie / matériaux

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- Intégrer des 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
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- Toute imitation de matériaux traditionnels
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing...)
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...)

- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

3.2 – Toitures

Les toitures reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

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

Dans le cas de percements de toiture, les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles, afin de s'intégrer harmonieusement à la toiture
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente, et le plus près possible de la ligne d'égout.

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

Pour les constructions nouvelles, sont seules autorisées les toitures à deux pans (de 30° à 50°).

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de l'ardoise (bleue-noire) ou de la tuile plate de pays (du rouge vieilli au brun vieilli, panaché) avec un minimum de 20 tuiles au m². Le grand moule est proscrit.

Des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie soit par des lucarnes dites rampantes.

Les toitures à un seul versant (pan) ne sont autorisées que pour les extensions, à condition de suivre la même orientation de pente que le bâtiment principal.

Pour les extensions reprenant le principe d'une toiture à deux pans, celle-ci devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées et que leur bonne intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

3.3 – Façades

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Dans tout secteur où les activités sont autorisées, les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les façades doivent être de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, les enduits de ciment gris sont interdits.

Les bardages d'aspect bois ou ardoise sont recommandés.

3.4- Ouvertures

Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, soit par des lucarnes dites rampantes, comme précisé précédemment à l'article 3.2.

Tous les percements de toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme (plus larges que hauts ou plus hauts que larges) et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

A l'exception des percements de toitures, les ouvertures ne sont pas réglementées.

3.5 – Clôtures et portails

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Une attention particulière doit donc être apportée en :

Modification simplifiée du PLU n°1
Approuvé le 03 mars 2020

- Évitant la multiplicité des matériaux
- Recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Lorsque les clôtures ne sont pas maçonnées, elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée sur poteau d'aspect bois ou métallique.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut...).

Sont interdites :

- Les clôtures pleines toute hauteur d'aspect plaque béton
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier
- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.)
- Tous les matériaux d'usage temporaire.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les murs du Thymerais traditionnels surmontés ou non d'un chaperon en tuile plate seront préservés et repris à l'identique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique, en pierre, ou en bauge.

Les clôtures d'aspect murs en pierre, murs en bauge sont autorisées.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe.

Le portail s'implantera cependant en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie.

3.6 - Signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer.

3.7 - Energies renouvelables

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

En outre, dans les secteurs où elles sont autorisées, concernant les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Etre intégrées à la construction principale
- Etre intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3m minimum.

Article 4 - zone 1AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

4.1 – Aspects qualitatifs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

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

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

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

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

4.2 - Aspects quantitatifs

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 30% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des constructions à usage d'activité économique doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Article 5 – zone 1AU – Stationnement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

5.1 – Dispositions générales

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

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

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

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

5.2 – Dispositions diverses

A destination d'habitation et d'hébergement

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation de logement,
- Pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- Une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement
- Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, au-delà de 200m² de surface de plancher totale.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

Pour toute opération d'aménagement, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher, dans la limite de 10 places. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées aux commerces et activités de services

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher nouvellement créée. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions destinées au commerce : la surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface de plancher de l'établissement (accès compris).

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, sauf contrainte technologique justifiée : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

Article 6 – zone 1AU – Desserte par les voies publiques ou privées

Dans les secteurs où les nouvelles constructions sont permises, pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie et leur retournement.

6.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

Article 7 – zone U – Desserte par les réseaux

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - Alimentation en eau potable

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

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

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

7.2.2 - Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

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

7.3 – Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

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

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

Elle comprend un secteur Ac qui correspond au secteur du cimetière ainsi qu'un secteur Air qui correspond aux constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières.

Article 1 – zone A – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception :

- De l'activité agricole et activités permettant sa diversification
- Des activités en lien avec l'activité agricole sans la compromettre
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - o Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- De la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ces deux conditions :
 - o Etre directement nécessaires à l'exploitation agricole
 - o Etre situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation.
- De l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - o 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 25m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
 - o 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 20m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU dans un périmètre de 15 m des constructions existantes
 - o Les piscines, non couvertes, ne sont pas règlementées.
- Des affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

En outre, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

En secteur Ac, le pétitionnaire se réfèrera à la commune pour connaître les usages en vigueur pour le cimetière.

En secteur Air, seules les constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières sont autorisées.

Article 2 – zone A – Volumétrie et implantation des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

2.1 – Emprise au sol des constructions

Constructions à vocation agricole

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Construction à vocation d'habitation

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière, dans la limite de 200 m².

L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25m².

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20m².

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les emprises au sol des constructions existantes doivent être préservées.

En secteur Air, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

2.2 – Hauteur des constructions

Sur l'ensemble de la zone

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une altimétrie identique.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

Constructions à vocation agricole

La hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur des constructions à usage d'activité agricole doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, des hauteurs différentes de celle définie ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques l'imposent
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Construction à vocation d'habitation

La hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+Combles).

Exception :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les hauteurs existantes doivent être préservées, sauf impératif d'ordre technique.

En secteur Air, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Sur l'ensemble de la zone**

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux voies et emprises publiques différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Constructions à vocation agricole

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Construction à vocation d'habitation

L'implantation des constructions principales le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent être implantées en retrait, d'une distance minimale de 5 mètres.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations des constructions existantes doivent être préservées.

En secteur Air, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Sur l'ensemble de la zone**

L'implantation de la construction ne devra pas nuire au bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas...) des constructions avoisinantes.

Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les constructions existantes ayant une implantation par rapport aux limites séparatives différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction, selon une implantation identique, sans toutefois aggraver la méconnaissance de la règle.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Constructions à vocation agricole

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette règle s'applique à toutes les limites séparatives.

Exception :

Le recul ne s'impose pas pour l'extension des bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène.

Construction à vocation d'habitation

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3m de celle-ci.

Exception :

Les annexes ne peuvent pas être implantées en limite séparatives et doivent observer un recul minimal de 1.5m.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations des constructions existantes doivent être préservées.

En secteur Air, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur l'ensemble de la zone

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace en permettant sur une même unité foncière l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

Constructions à vocation agricole

Les besoins de l'activité fixent les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Construction à vocation d'habitation

Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les implantations des constructions existantes doivent être préservées.

En secteur Air, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 3 – zone A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 - Volumétrie / matériaux

Sur l'ensemble de la zone

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
 - Intégrer des 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

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

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- Toute imitation de matériaux traditionnels
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing...),
- L'emploi de matériaux réfléchissants
- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...)
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19, l'emploi de matériaux analogues à ceux d'origine est encouragé et suivant les mêmes mises en œuvre.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

3.2 – Toitures

Sur l'ensemble de la zone

Les toitures reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise, ...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

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

Dans le cas de percements de toiture, les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles, afin de s'intégrer harmonieusement à la toiture
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente, et le plus près possible de la ligne d'égout
- Qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public dans le cas de toitures terrasses.

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

Construction à vocation d'habitation

Pour les constructions nouvelles, sont seules autorisées les toitures à deux pans (de 30° à 50°).

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de l'ardoise (bleue-noire) ou de la tuile plate de pays (du rouge vieilli au brun vieilli, panaché) avec un minimum de 20 tuiles au m². Le grand moule est proscrit.

Des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, le principe précédent s'applique.

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie soit par des lucarnes dites rampantes.

Les toitures à un seul versant (pan) ne sont autorisées que pour les extensions, à condition de suivre la même orientation de pente que le bâtiment principal.

Pour les extensions reprenant le principe d'une toiture à deux pans, celle-ci devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées et que leur bonne intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les toitures des constructions existantes doivent être préservées ou restaurées à l'identique.

3.3 - Façades

Sur l'ensemble de la zone

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et demeurer non visibles depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.

Les bardages d'aspect bois sont recommandés.

Constructions à vocation agricole et en secteur Air

Afin d'assurer une bonne insertion de la construction dans le paysage et son environnement proche, les façades doivent privilégier des teintes sobres et mûtes telles que le beige, le beige-gris, le jaune sable et le vert réséda.

Construction à vocation d'habitation

Les façades doivent être de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel.

Les enduits d'aspect ciment gris et les teintes vives sont interdits.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les façades des constructions existantes doivent être préservées ou restaurées à l'identique.

3.4- Ouvertures

Sur l'ensemble de la zone

Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Constructions à vocation agricole et en secteur Air

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Toutefois, tous les percements en toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Construction à vocation d'habitation

Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, soit par des lucarnes dites rampantes, comme précisé précédemment à l'article 3.2.

Tous les percements de toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme (plus larges que hauts ou plus hauts que larges) et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les ouvertures existantes et les menuiseries doivent être préservées ou restaurées à l'identique.

3.5 – Clôtures et portails

Sur l'ensemble de la zone

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux
- Recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Lorsque les clôtures ne sont pas maçonnées, elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée sur poteau d'aspect bois ou métallique.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut...).

Sont interdites :

- Les clôtures pleines toute hauteur d'aspect plaque béton
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier
- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.)
- Tous les matériaux d'usage temporaire.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les murs du Thymerais traditionnels surmontés ou non d'un chaperon en tuile plate seront préservés et repris à l'identique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique, en pierre, ou en bauge.

Les clôtures d'aspect murs en pierre, murs en bauge sont autorisées.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe.

Exemple pour illustration :



3.6 - Energies renouvelables

Sur l'ensemble des secteurs

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

En outre, dans les secteurs où elles sont autorisées, concernant les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Etre intégrées à la construction principale
- Etre intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3m minimum.

3.7– Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont :

- Les ruines du Château (Tremblay-le-Vicomte)
- La maison de la ferme du Prieuré et son pigeonnier (Theuvy)
- Eglise de Theuvy
- Eglise de Saint-Chéron-Des-Champs (Saint-Chéron-Des-Champs)
- Eglise d'Achères (Achères)

Les constructions identifiées pour leurs parties anciennes sont des éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable
- Les gabarits existants seront conservés
- Les modifications de volume, et notamment les surélévations de ces constructions, ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine, restitution de l'organisation primitive de la parcelle...) ou répondent à des impératifs d'ordre technique
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine
- Des matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Article 4 – zone A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

4.1 – Aspects qualitatifs

Sur l'ensemble des secteurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

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

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

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

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

4.2 - Aspects quantitatifs

Sur l'ensemble de la zone

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

Construction à vocation agricole et en secteur Air

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 20% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des constructions à usage d'activité agricole doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent ;
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Construction à vocation d'habitation

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière.

4.3 - Le patrimoine paysager identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage sont :

- La mare des trous (Tremblay-le-Vicomte)
- Le jardin des ruines du château et ses douves (Tremblay-le-Vicomte)
- Jardin de la ferme de Bailleterie (Tremblay-le-Vicomte)
- La mare de Landouville (Tremblay-le-Vicomte)
- La mare de la Roulette (Bilheux)
- La mare d'Auboy (Villette)

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement, limitrophe des mares, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au

traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts.

Le comblement des mares, énoncées ci-dessus, est interdit.

Article 5 – zone A – Stationnement

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

5.1 – Dispositions générales

Sur l'ensemble des secteurs

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

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

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

En secteur Air, le stationnement n'est pas règlementé.

5.2 – Dispositions diverses

Pour les constructions à vocation d'habitation

Pour le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation de logement
- Une place de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'hébergement ;
- Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, au-delà de 200m² de surface de plancher totale.

Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les conditions énumérées ci-dessus.

Article 6 – zone A – Desserte par les voies publiques ou privées

Sur l'ensemble de la zone

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

6.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

Article 7 – zone A – Desserte par les réseaux

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - Alimentation en eau potable

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

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

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

7.2.2 - Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

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

7.3 – Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

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

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient classées en Espaces Boisés Classés ou non et les prairies présentant un intérêt écologique ou paysager et qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Elle comprend le sous-secteur NL dans lequel les constructions et installations liées aux activités sportives, de tourisme et de loisirs, ainsi que des équipements publics, sont autorisés.

Puis un secteur Nir, qui correspond aux constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières.

Article 1 – zone N – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions d'exploitation forestière et autres activités type agricoles dans le prolongement de l'acte de production et leurs annexes, dans un périmètre de 15 m autour de la construction principale, à condition qu'elles soient situées à 50 mètres au plus des constructions principales d'activités
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - o Ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
 - o Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques
- L'ensemble des boisements dont la surface est supérieure à 0.4 ha est obligatoirement soumis à autorisation de défrichement, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative.

En outre :

- Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

En secteur NL, sont autorisés sous conditions :

- Des constructions nouvelles à vocation d'accueil temporaire touristique et sportif, dans la limite d'une emprise au sol de 15% de la superficie totale de l'unité foncière et ce, dans un périmètre de 200 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Des constructions ou aménagements mineurs non pérennes, directement liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme ou directement liés à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel du site.

- Les constructions, installations légères de loisirs, aménagement et travaux nécessaires au fonctionnement et à l'activité du camping et qui ne porte pas atteinte à la qualité des espaces naturels, sites et paysages, dans la limite de 30m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres.
- Pour toute nouvelle construction, il sera demandé un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur de loisirs approuvé par le conseil municipal.

En secteur Nir, seules les constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières sont autorisées.

Article 2 – zone N – Volumétrie et implantation des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

2.1 – Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol des constructions, y compris des locaux accessoires, ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Exception

En secteur NL, le coefficient d'emprise au sol de la construction est porté à 20% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Nir, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.2 – Hauteur des constructions

Sur l'ensemble de la zone

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage.

Pour les constructions liées à l'activité forestière et à la gestion des espaces naturels, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur des constructions liées aux activités autorisées sur la zone doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, des hauteurs différentes de celle définie ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques l'imposent
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

En secteur NL

La hauteur maximale des constructions autorisées est de 8 mètres au faîtage soit un gabarit de type rez-de-chaussée + un niveau + combles (R+1+C).

En secteur Nir, les hauteurs des constructions n'est pas réglementée.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble de la zone

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, ou d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul différent pourra être autorisé. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

En secteur Nir, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble de la zone

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En secteur Nir, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur l'ensemble de la zone

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Toutefois, l'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace en permettant sur une même unité foncière l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

En secteur Nir, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 3 – zone N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

D'une manière générale, les constructions autorisées devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitations, et restaurations d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine, et paysagère dans le site.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les zones de stockage et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3.1 - Volumétrie / matériaux

Sur l'ensemble de la zone

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans la limite des hauteurs définies à l'article 2 de ce règlement.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux. Par ailleurs, ces derniers et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture originaire d'une autre région ou d'un autre pays.

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- Intégrer des 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
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- Toute imitation de matériaux traditionnels
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing ...)
- L'emploi de matériaux réfléchissants

- L'emploi de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...)
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

3.2 – Toitures

Sur l'ensemble de la zone

Les toitures reprennent par leur aspect et leur couleur, les couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, gris foncé, gris ardoise, ...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Elles pourront être en terrasse ou à pente afin de masquer les édicules techniques.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été, à la condition de leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

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

Dans le cas de percements de toiture, les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :

- Qu'ils soient de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles, afin de s'intégrer harmonieusement à la toiture
- Que leur pose se fasse sans saillie par rapport à la couverture dans le cas d'une toiture en pente, et le plus près possible de la ligne d'égout
- Qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public dans le cas de toitures terrasses.

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

3.3 - Façades

Sur l'ensemble de la zone

Les façades doivent permettre une intégration en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel seront situées les constructions, tant par les matériaux employés que par leurs couleurs. Elles doivent privilégier des teintes sobres et mates telles que le beige, le beige-gris, le jaune sable et le vert réséda.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, les enduits d'aspect ciment gris sont interdits.

Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et demeurer non visibles depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

3.4- Ouvertures

Sur l'ensemble de la zone

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Toutefois, tous les percements, en toiture, doivent être en harmonie avec la composition de la façade dans leur forme et avoir des teintes de tonalité en accord avec celle de la toiture.

Par ailleurs, les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.

3.5 – Clôtures et portails

Sur l'ensemble de la zone

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent bien s'intégrer à l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux
- Recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Lorsque les clôtures ne sont pas maçonnées, elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée sur poteau d'aspect bois ou métallique.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques, ou pour assurer la continuité avec les clôtures existantes (mur enduit maçonné, mur bahut...).

Sont interdites :

- Les clôtures pleines toute hauteur d'aspect plaque béton
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier
- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.)
- Tous les matériaux d'usage temporaire.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les clôtures d'aspect murs en pierre, murs en bauge sont autorisées.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe.

Exemple pour illustration :



3.6 - Energies renouvelables

Sur l'ensemble de la zone

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

En outre, dans les secteurs où elles sont autorisées, concernant les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :

- Etre intégrées à la construction principale
- Etre intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 5m minimum.

Article 4 – zone N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

4.1 – Aspects qualitatifs

Sur l'ensemble de la zone

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres de hautes tiges remarquables qui seraient amenés à être supprimés pour la réalisation d'une opération devront être remplacés.

Les marges de retrait sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

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

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies végétales monotypes sont autorisées à la condition que les plantations effectuées soient choisies parmi la liste des essences locales en annexe. De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

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

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

4.2 - Aspects quantitatifs

Sur l'ensemble de la zone

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 90% de l'unité foncière.

Exception

En secteur NL, le coefficient de pleine terre devra être d'au moins 80% de l'unité foncière.

Toutefois, la surface en pleine terre des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Par conséquent, un coefficient différent de celui défini ci-dessus peut être autorisé ou prescrit dans les cas décrits ci-après :

- Dans le cas où des raisons techniques ou de bon fonctionnement l'imposent
- Dans le cas d'un aménagement ou d'une transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

Peuvent participer au pourcentage global d'espace en pleine terre d'une unité foncière, 50% de la surface totale des aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral).

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone, les équipements d'intérêt collectif ou de services publics autorisés ne sont pas réglementés.

4.3 - Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme

Dans cette zone, des Espaces Boisés Classés (EBC) sont identifiés au plan. Conformément à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, le 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. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Article 5 – zone N – Stationnement

Dans ce qui suit et sur l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas règlementées.

5.1 – Dispositions générales**Sur l'ensemble de la zone**

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées sur le secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

De même, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers.

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

Tel précisé à l'article 4 de ce règlement, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

En secteur Nir, le stationnement n'est pas réglementé.

Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ce ou ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

Pour toute unité foncière constructible, les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Lorsque les accès d'une construction, quelle que soit sa destination, se font à partir de routes départementales ou nationales, ces accès doivent être aménagés de manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de la voirie d'accès.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

6.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

Article 7 – Desserte par les réseaux

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - Alimentation en eau potable

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

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

Modification simplifiée du PLU n°1
Approuvé le 03 mars 2020

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

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

7.2.2 - Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

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

7.3 – Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

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

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe

du dossier de PLU.

TITRE V : Lexique et essences locales

LEXIQUE

Acrotère

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

Accès

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

Adjonction

Construction accolée à la construction principale mais ne possédant pas d'accès direct avec la construction principale.

Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

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

Annexe

Construction dépendante et complémentaire mais non accolée à un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Arbre de haute tige

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

Attique

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

Baie

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

Bande de constructibilité

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

Bâtiment ou construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

Chaussée

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

Clôture

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

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

Comble

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

Débord de toiture

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

Destinations

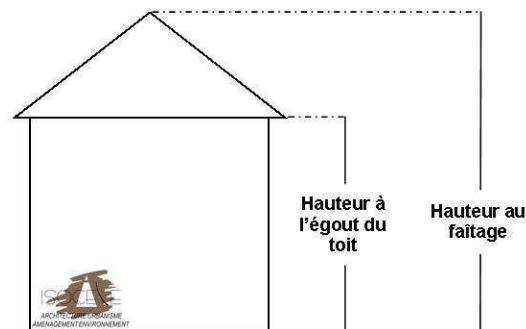
La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme :

- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde,
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Eaux pluviales

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

Égout du toit / Faîtage



Eléments architecturaux

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

Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Équipement de loisirs à usage privé

Équipement à usage privé récréatif, culturel ou sportif dont l'usage demeure dans le cadre familial. Il peut être cité en exemple : un terrain de tennis, de volley ou une piscine.

Espace libre

Espace non occupé par des constructions en élévation, non réservé au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace commun

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

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. N'est pas considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre.

Façade

Paroi verticale extérieure d'une construction.

Gestion intégrée des eaux pluviales

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

Hauteur des constructions

C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale définie pour chaque zone.

Jour de souffrance

Ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée. Il n'a pas pour fonction de laisser passer l'air ou de ménager une vue sur l'extérieur.

Limite séparative (latérale et fond de parcelle)

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

Mitoyen

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

Modénature

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

Niveau

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

Nuisances

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse, des vibrations, ...

Opération d'ensemble

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

Parement

Matériaux de surface visible d'une construction.

Place de stationnement

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

Place de stationnement commandée

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

Plan de masse

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

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

Prospect

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

Recul/retrait

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rénover

Rebâtir à neuf.

Restaurer

Redonner au bâtiment son caractère.

Saillie

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

Soutènement

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

Surface de plancher (Article R.112-2 du CU)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toiture terrasse

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

Toiture végétalisée

Toiture ayant un habillage végétal.

Toiture à pentes

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

Unité foncière

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

Voie

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Certains articles du présent règlement font référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée ci-après. Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuyas, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique ;
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite ;
- *Amorpha fruticosa* ;
- *Cabomba caroliniana* ;
- *Cornus sericea* ;
- *Lysichiton americanus* ;
- *Myriophyllum heterophyllum*, possiblement vendu sous des dénominations fausses (*M. aquaticum*, *M. verticillatum*) ;
- *Persicaria polystachya* ;
- *Rudbeckia laciniata* ;
- *Spiraea alba*.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

Espèces conseillées :

- Charme et charmille,
- Chêne sessile, *Quercus petraea*
- Frêne commun
- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*

- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*
- Lilas, *Syringa vulgaris*
- Glycine, *Wisteria chinensis*
- Buis, *Buxus sempervirens*
- Genévrier commun, *Juniperus communis* L.
- Érable champêtre, *Acer campestre* L.
- Cerisier de Sainte-Lucie, *Prunus mahaleb*
- Houx, *Ilex aquifolium*
- Tremble, *Populus tremula*
- Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- Bourdaine, *Frangula alnus* Mill

○ Chêne sessile, *Quercus petraea*



○ Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*



○ Iris, *Iris pseudacorus*



○ Hêtre commun, *Fagus sylvatica*



○ Lilas, *Syringa vulgaris*



○ Glycine, *Wisteria chinensis*



Calluna Vulgaris



Ilex nobilis



Prunus cerasus



Ribes-uva-crispa-total



Rubus idaeus



Acer campestre



Juniperus-communis



Prunus-avium2



Ribes_rubrum



Rubus fruticosus (sens large)



euonymus Europaeus



Lonicera_xylosteum



Rhamnus catharticus



Rosa arvensis2



Sambucus_nigra



Daphne laureola



Ligustrum vulgare



Prunus_spinosa



Rosa arvensis



Salix viminalis



Calluna vulgaris



laurus nobilis



Prunus_cerasus



Ribes-uva-crispa-total



Rubus_idaeus



ilex aquifolium



Prunus_avium



Ribes_nigrum2



rosa-rubiginosa



Viburnum-opulus



Humulus_lupulus



Populus.tremula1



Ribes nigrum



Rosa_agrestis



sambucus_nigra2



Fagus sylvatica



Populus.tremula



Rhamnus catharticus1



Rosa canina



Sambucus_nigra1

EXEMPLE DE VEGETAUX RECOMMANDES

If commun (*Taxus Baccata*)



Noyer (*Juglans regia*)



Tilleul à Tisane (*Tilia cordata*)



Elaeagnus ebbingei (*Elaeagnus ebbingei*)



Erable Sycomore (*Acer pseudoplatanus*)



Charme commun (*Carpinus Betulus*)



Noisetier commun (*Corylus avellana*)



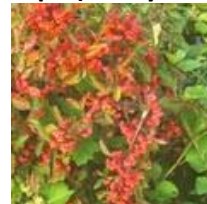
Erable Champêtre (*Acer campestre*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)



Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



Nerprun commun (Rhamnus catharica)



Prunellier (Prunus spinosa)



Chêne pédonculé (Quercus robur)



Orne résistant (Ulmus Resista)



Néflier (Mespilus germanica)



Aulne (Alnus)



Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)



Buis commun (Buxus sempervirens)



Saule (Salix)



Troëne (Ligustrum)



Source : www.plantes-et-jardins.com

FICHES ARCHITECTURALES